

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00081

Audience publique du vendredi, seize mai deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2023-05291 du rôle

Composition :

Catherine TISSIER, premier juge président,
Elodie DA COSTA, juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

1.-**PERSONNE1.**), retraité, demeurant à L-ADRESSE1.),

2.-**PERSONNE2.**), retraitée, demeurant à L-ADRESSE1.),

3.-**PERSONNE3.**), employé privé, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes de l'exploit de l'huissier de justice Tom NILLES, demeurant à Esch-sur-Alzette, en date du 8 mai 2023,

comparaissant par **Maître Christiane GABBANA**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., 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/ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par **Maître Maximilian DI BARTOLOMEO**, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 23 avril 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 10 mars 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 25 avril 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

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

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 25 avril 2025.

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES du 8 mai 2023, **PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.)** (ci-après les consorts PERSONNE4.)) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de ce siège.

En vertu de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, applicable aux affaires introduites à partir du 15 juillet 2021, les parties notifieront, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse qui doivent reprendre toutes les prétentions et moyens présentés dans leurs conclusions antérieures, y compris l'assignation. À défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

SOCIETE2.) :

Aux termes de leurs dernières conclusions, **les consorts PERSONNE4.)** demandent à voir :

- condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 5.967 euros TTC 17% au titre des frais d'architecte,
- condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 10.000 euros au titre de dommages et intérêts pour le temps et l'énergie investis inutilement en relation avec le projet d'extension des combles,
- condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 10.000 euros au titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral,

- principalement :
 - déclarer réputée nulle et non écrite la clause inscrite à l'acte notarié du 14 mai 2021 prévoyant une indemnité de 51 euros par jour ouvrable de retard,
 - condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 2.800 euros par mois à compter du 5 décembre 2022, date de la mise en demeure, jusqu'à l'achèvement de l'appartement, correspondant à l'évaluation de la perte de loyer qu'ils subiraient mensuellement, et dont le total s'élèverait à 75.600 euros le 5 février 2025,
- subsidiairement :
 - condamner la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de 51 euros par jour ouvrable de retard postérieur au dernier jour du trimestre pendant lequel les ouvrages des lots privatifs vendus devraient être achevés, jusqu'à l'achèvement de l'appartement, conformément aux stipulations de l'acte notarié du 14 mai 2021 et dont le total s'élèverait à 27.234 euros le 5 février 2025,
- condamner la société SOCIETE3.) à leur payer la somme de 500 euros par jour de retard, sous réserve de tout autre montant d'astreinte, même supérieur, à fixer par le Tribunal, à achever, au sens de l'article 1601-6 du Code civil, et conformément aux prévisions contractuelles stipulées suivant acte notarié de vente en état futur d'achèvement n°NUMERO2.) passé par devant Maître Edouard DELOSCH le 14 mai 2021, notaire de résidence à Luxembourg, pour le 15 mars 2025 au plus tard, subsidiairement pour toute autre date ou délai à fixer par le tribunal, les travaux de construction de l'appartement avec terrasse, emplacement intérieur et cave vendu en état futur d'achèvement par l'assignée aux requérants suivant ledit acte notarié et notamment les travaux suivants :
 - fourniture et installation des cabines de douches des deux salles de bains suivant commande des requérants du 2 décembre 2022,
 - obtention du certificat de conformité de l'ascenseur et mise en fonctionnement de l'ascenseur,
 - fourniture et installation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude
- débouter la société SOCIETE1.) de ses demandes,
- condamner la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 10.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens.

Les consorts PERSONNE4.) font valoir qu'en date du 14 mai 2021, la société SOCIETE1.) leur aurait vendu un appartement en état futur d'achèvement complet par acte notarié de vente en état futur d'achèvement passé par devant Maître Edouard DELOSCH et ce pour le prix de 443.009,70 euros. Il s'agirait d'un appartement avec terrasse, emplacement intérieur et cave sis au dernier étage dans un immeuble résidentiel dénommé « ADRESSE3.) » à ériger sur un terrain sis à L-ADRESSE4.). Les plans d'autorisation annexés à l'acte notarié auraient prévu la réalisation d'un simple grenier dans les combles situés directement au-dessus de l'appartement.

Avant le commencement des travaux de construction, les consorts PERSONNE4.) auraient informé la partie défenderesse de leur souhait de modifier les plans des combles de la résidence. Ils auraient désiré procéder à l'extension des combles par la création d'une mezzanine afin d'agrandir l'espace de leur appartement. La société SOCIETE1.) aurait accepté cette modification. Les consorts PERSONNE4.) auraient alors été mis en contact avec l'architecte Adnan SABOTIC et la société SOCIETE1.) aurait précisé qu'elle se réserverait la qualité de maître d'ouvrage pour la planification et l'exécution du projet d'extension des combles. Il y aurait eu divers échanges de courriels concernant ce projet entre le 17 janvier 2022 et le 7 mars 2022 avec la société SOCIETE1.).

Après une réunion du 28 mars 2022, la partie défenderesse aurait établi un compte-rendu duquel il ressortirait que cette dernière aurait confirmé, sans aucune condition, que les deux velux côté rue seraient installés et non pas que ces velux seraient installés « *sous réserve que cela soit déclaré possible par le couvreur et l'OGC* ». Les velux auraient été prévus dans les plans d'autorisation ainsi que dans le cahier des charges. Les velux ne constitueraient pas une modification des plans de la part des requérants.

Il ressortirait encore du compte-rendu que les parties se seraient accordées sur la vérification par la partie défenderesse de la possibilité de poser sur la toiture trois, respectivement quatre, panneaux solaires au lieu des deux panneaux qui auraient déjà été prévus. L'objectif de cette addition aurait été d'optimiser l'alimentation en production d'eau chaude. Pour étayer leur moyen, les consorts PERSONNE4.) renvoient au cahier des charges. Les demandeurs contestent que les parties auraient convenu « *qu'il ne serait pas possible d'installer des panneaux solaires sur la toiture après une tentative infructueuse* ».

A ce jour, la partie défenderesse n'aurait accompli aucune démarche sur le chantier en vue de faire installer les panneaux solaires.

Le 26 avril 2022, les parties demanderesses auraient payé une facture du 5 avril 2022 de 5.967 euros TTC relative aux frais d'architecte en relation avec la planification d'extension des combles.

Par courriel du 17 mai 2022, les consorts PERSONNE4.) auraient demandé des renseignements à la partie défenderesse quant à la date de réception des plans définitifs de l'architecte et l'envoi d'une offre de sa part relative à l'exécution des travaux.

En date du 20 mai 2022, une nouvelle réunion aurait eu lieu entre les consorts PERSONNE4.) et la société SOCIETE1.). Lors de cette réunion, la partie défenderesse les aurait informés qu'elle demanderait prochainement une offre auprès d'un charpentier concernant la réalisation du plafond du penthouse qui séparerait l'appartement proprement dit du nouvel espace des combles en bois. A défaut de nouvelles, les parties demanderesses auraient dû relancer la société SOCIETE1.) par courriel du 6 juillet 2022. Cette dernière leur aurait répondu le même jour et leur aurait fourni des prix approximatifs pour les escaliers et la dalle.

Le 3 juin 2022, des plans relatifs à la modification des combles auraient été communiqués aux parties demanderesses. Par courriel du 13 juillet, les parties demanderesses auraient informé l'architecte et la partie défenderesse que les plans communiqués contenaient

des incohérences. Un rendez-vous aurait eu lieu en date du 19 juillet 2022 et le lendemain les consorts PERSONNE4.) auraient demandé à la partie défenderesse de leur confirmer que les erreurs dans les plans seraient rectifiés. La partie défenderesse aurait alors confirmé que les travaux seraient exécutés conformément au plan rectifié. Le 27 juillet 2022, l'architecte aurait communiqué les plans rectifiés aux consorts PERSONNE4.).

Par courriel du 7 septembre 2022, les consorts PERSONNE4.) auraient demandé à la société SOCIETE1.) une nouvelle entrevue. Cette entrevue n'aurait eu lieu qu'en date du 11 octobre 2022 et aurait permis aux consorts PERSONNE4.) de constater que diverses exécutions faites sur place ne correspondaient pas aux plans rectifiés de l'architecte du 27 juillet 2022.

En date du 17 octobre 2022, une nouvelle réunion aurait eu lieu sur le chantier. Au cours de cette réunion, les consorts PERSONNE4.) auraient appris que l'exécution de la charpente, qui avait entretemps été réalisée, ne serait pas compatible avec le projet d'extension des combles étant donné que la toiture serait trop basse pour pouvoir créer l'extension comme prévue de sorte que l'extension des combles telle qu'elle avait été planifiée par l'architecte serait devenue définitivement impossible. De ce fait, la société SOCIETE1.) aurait suggéré aux parties demanderesse de laisser une ouverture du plafond entre le living et les combles, sans accès aux combles, afin d'avoir un espace plus aéré au-dessus du living.

Par courriel du 18 octobre 2022, les consorts PERSONNE4.) auraient informé la partie défenderesse qu'ils étaient d'accord avec cette idée de laisser une ouverture. Suivant courriel du 21 octobre 2022, les parties demanderesses auraient informé la société SOCIETE1.) qu'ils préféreraient renoncer à un quelconque changement par rapport aux plans de construction initiaux.

Les consorts PERSONNE4.) reprochent à la partie demanderesse que lors de la construction de la charpente, elle n'aurait pas tenu compte des plans d'extension des combles de l'appartement, tels qu'établis par l'architecte le 27 juillet 2022 de sorte que ce serait elle qui serait responsable de l'impossibilité de la réalisation planifiée.

La partie défenderesse aurait reconnu ne pas avoir respecté les plans de l'architecte et aurait fait payer aux parties demanderesses des honoraires d'architecte qui étaient dépourvus de toute utilité.

La société SOCIETE1.) n'aurait jamais organisé une rencontre commune sur le chantier en présence du constructeur, de l'architecte et du charpentier, postérieurement au coulage de la dernière dalle et le commencement des travaux de charpente pour planifier l'exécution des travaux suivant les plans d'extension des combles, comme acté dans le compte-rendu de la réunion du 28 mars 2022. Elle n'aurait également pas transmis d'offre en bonne et due forme aux consorts PERSONNE4.) pour les travaux modificatifs.

Les parties demanderesses critiquent le courriel qui leur a été adressé par la partie défenderesse en date du 24 octobre 2022 et soutiennent que selon les plans de l'architecte, lesquels auraient été élaborés sur base des plans autorisés par la SOCIETE4.), l'extension des combles aurait été possible sans modification de l'autorisation de construction. L'architecte aurait précisé à plusieurs reprises que

l'extension faisait partie du « *gabarit théorique* » autorisé par la SOCIETE4.). Au cours de la planification de l'extension du grenier, une demande de modification de l'autorisation de construire n'aurait jamais été envisagée. L'impossibilité de réaliser le projet d'extension serait dû au manque d'organisation et de coordination du chantier et du planning des travaux. La société SOCIETE1.) aurait notamment omis de transmettre les plans de l'architecte au charpentier.

S'il devait s'avérer que le projet d'extension aurait nécessité une demande de modification de l'autorisation de construire, il faudrait considérer que la société SOCIETE1.) aurait néanmoins fait croire aux parties demanderesses que le projet d'extension des combles était possible suivant les plans autorisés par la SOCIETE4.), qu'elle les aurait poussés à procéder à l'extension des combles et qu'elle leur aurait facturé des honoraires d'architecte.

En raison de l'impossibilité des travaux d'extension, les parties demanderesses auraient adressé une lettre de mise en demeure à la partie défenderesse pour réclamer le remboursement des honoraires d'architecte, ainsi que des dommages et intérêts pour le préjudice moral subi. La société SOCIETE1.) se serait opposée au remboursement.

Les parties défenderesses soutiennent que dans leur acte introductif d'instance, elles auraient qualifié les travaux de planification de l'extension des combles principalement comme avenant à l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement, pour en conclure que lesdits travaux relèvent de la responsabilité de la partie défenderesse sur le fondement des dispositions légales relatives à la vente en état futur d'achèvement. Cette qualification n'empêcherait pas que ces travaux constitueraient des travaux complémentaires et modificatifs par rapport aux travaux prévus par les plans annexés à l'acte notarié du 14 mai 2021 et le cahier des charges. La société SOCIETE1.) conclurait sur l'application des dispositions légales relatives à la vente en état futur d'achèvement, de sorte que les parties seraient d'accord sur l'application de ces dispositions.

Ainsi, les consorts PERSONNE4.) font valoir que la société SOCIETE1.) engagerait sa responsabilité pour violation de son obligation de résultat de délivrance d'un ouvrage conforme aux plans modificatifs de l'architecte Adnan SABOTIC sur base de l'article 1642-1 du Code civil, sinon sur base de l'article 1147 du même code, sinon sur toute autre base légale applicable.

Si le Tribunal venait à qualifier l'accord sur les travaux de planification et d'exécution de l'extension des combles de contrat de louage, alors les parties demanderesses exposent que la responsabilité de la partie défenderesse serait engagée pour violation de son obligation d'exécution de l'ouvrage conformément aux plans modificatifs de l'architecte Adnan SABOTIC sur base de l'article 1147 du Code civil.

A titre encore plus subsidiaire, les parties demanderesses concluent que la responsabilité de la partie défenderesse devrait être engagée sur base de la responsabilité délictuelle en raison des fautes qu'elle aurait commises.

Il y aurait partant lieu de condamner la partie défenderesse à leur restituer les honoraires d'architectes qu'ils auraient payés pour un montant de 5.967 euros TTC et à leur payer des dommages et intérêts de 10.000,00 euros pour le temps et l'énergie que les parties

demandereses auraient investi en vain du mois de décembre 2021 jusqu'au mois d'octobre 2022 pour un projet qui aurait été impossible à réaliser. Les parties demanderesses demandent également leur condamnation à des dommages et intérêts à hauteur de 10.000,00 euros pour leur préjudice moral en ce que la partie défenderesse aurait abusé de leur confiance et les aurait profondément déçus.

Les consorts PERSONNE4.) exposent par ailleurs que l'acte notarié aurait prévu que l'appartement devrait être achevé pour au plus tard le 30 novembre 2022. Or, au 30 novembre 2022, les travaux auraient été loin d'être terminés. En date du 5 décembre 2022, le mandataire des consorts PERSONNE4.) aurait adressé une lettre recommandée avec accusé de réception à la partie défenderesse afin de lui notifier le dépassement du délai d'achèvement. Cette lettre serait restée sans réponse.

La construction aurait été à l'arrêt pendant plusieurs mois à partir de novembre 2022 et pendant ce temps elle aurait été exposée aux intempéries sans la moindre protection. Les maçonneries auraient été détrempées d'humidité et les sols auraient été inondés, ce qui aurait conduit à des dégradations de la construction existante.

Les travaux auraient recommencé à partir du mois de mai 2023. Au cours d'une visite de l'appartement le 24 mai 2024, les consorts PERSONNE4.) auraient dû constater que l'appartement était toujours loin d'être terminé.

La société SOCIETE1.) aurait convoqué les parties demanderesses à la remise des clefs de l'appartement pour le 26 juillet 2024, tout en exigeant le paiement intégral de ses factures jusqu'à cette date.

Par courriel du 10 juillet 2024, les consorts PERSONNE4.) auraient demandé à la partie défenderesse s'il était possible de visiter l'appartement avant de payer les factures afin de pouvoir connaître l'état d'avancement des travaux car lors d'une visite du 27 juin 2024 divers travaux n'avaient pas encore été terminés. La partie défenderesse aurait refusé d'organiser une nouvelle visite.

Suivant courriel du 15 juillet 2024, les consorts PERSONNE4.) auraient demandé la confirmation de la présence des installations indispensables à l'habitabilité de l'appartement, ce qui aurait été refusé par la partie défenderesse, qui aurait insisté sur le paiement de ses factures.

Par la suite, les parties auraient convenu d'organiser une visite pour le 24 juillet 2024 afin de procéder à un « *constat d'achèvement contradictoire* ». Au cours de cette visite, les parties demanderesses auraient dû constater que les panneaux solaires ainsi que les portes de douche des deux salles de bains avec accessoires n'auraient pas été installés. Les consorts PERSONNE4.) auraient également dû constater que le parquet dans toutes les pièces présentait des taches importantes et que l'ascenseur aboutissant dans le salon de l'appartement ne serait pas fonctionnel. Cela aurait été acté dans le compte-rendu de la visite établi par l'expert Fernand ZEUTZIUS.

La partie défenderesse aurait affirmé que les portes de douche étaient produites et qu'il faudrait juste les monter. Or le 13 août 2024, elle aurait adressé un courriel aux parties demanderesses pour leur demander de faire leur choix par rapport aux portes de douche, alors que les parties demanderesses l'avaient informée de leur choix déjà en 2022. Par

courriel du 16 septembre 2024, la société SOCIETE1.) aurait écrit aux parties demanderesses que les portes ne seraient commandées et installées qu'après paiement de leur part.

Les consorts PERSONNE4.) en concluent que l'appartement litigieux ne serait toujours pas achevé.

L'acte notarié du 14 mai 2021 prévoirait une indemnité maximale de 51 euros par jour ouvrable de retard postérieur au dernier jour du trimestre pendant lequel les ouvrages des lots privatifs vendus devraient être achevés. D'après les parties demanderesses, cette clause ne saurait leur être opposée en ce qu'elle serait abusive et serait réputée nulle et non écrite au sens de l'article L-211-2 du Code de la Consommation. En effet, cette clause entraînerait un déséquilibre au préjudice du consommateur en ce qu'elle réduirait de façon importante le droit à réparation du préjudice subi par le consommateur. Cette clause fragiliserait l'économie de la convention étant donné que le professionnel risquerait de se sentir peu concerné par la bonne exécution de son obligation dans le délai prévu.

Les consorts PERSONNE4.) demandent sur base de la responsabilité contractuelle, sinon de la responsabilité délictuelle, que la partie défenderesse soit condamnée à leur payer 2.800,00 euros par mois à compter du 1^{er} janvier 2023 jusqu'à l'achèvement de l'appartement à titre de dommages et intérêts pour le préjudice qu'ils auraient subi en raison du dépassement du délai de livraison. Le préjudice des demandeurs serait certain étant donné qu'ils auraient dû changer leurs projets et décider de donner l'appartement en location, et ce en raison de l'énorme retard d'achèvement.

D'après les parties demanderesses, le montant de 2.800,00 euros correspondrait à l'évaluation de la perte de loyer qu'ils subiraient chaque mois et résulterait d'une estimation immobilière établie le 18 juin 2024 par le bureau immobilier SOCIETE5.). Les consorts PERSONNE4.) chiffrent les indemnités couvrant la période du 5 décembre 2022 au 5 février 2025 au montant de 75.600 euros (2.800 euros x 27 mois).

Si la clause pénale prévue dans l'acte notarié du 14 mai 2021 ne devait pas être déclarée nulle et non écrite, alors les indemnités de retard s'élèveraient actuellement au montant de 27.234 euros (51,00 euros x 534 jours ouvrables écoulés entre le 1^{er} janvier 2023 et le 5 février 2025).

Les consorts PERSONNE4.) se fondent sur l'article 1601-6 du Code civil et l'acte notarié du 14 mai 2021 pour demander la condamnation de la partie défenderesse à achever les travaux de construction de l'appartement pour le 15 mars 2025 au plus tard, subsidiairement pour toute autre date à fixer par le tribunal, et ce sous peine d'une astreinte de 500,00 euros par jour de retard, sous réserve de tout autre montant d'astreinte, même supérieur à fixer par le Tribunal.

Les travaux à achever seraient les suivants : fourniture et installation des cabines de douches des deux salles de bains suivant commande des requérants du 2 décembre 2022, obtention du certificat de conformité de l'ascenseur et mise en fonctionnement de l'ascenseur, fourniture et installation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude.

Aux termes de ses dernières conclusions, **la société SOCIETE1.)** sollicite à voir :

- **principalement :**
 - débouter les consorts PERSONNE4.) de toutes leurs demandes,
 - constater que l'immeuble litigieux a été achevé le 24 juillet 2024,
 - condamner les consorts PERSONNE4.) à lui payer la somme de 22.150,48 euros correspondant à la facture n° SOCIETE6.) du 9 juillet 2024 avec les intérêts conventionnels de 12%, sinon les intérêts légaux à partir de l'échéance de la facture à savoir le 23 juillet 2024, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde,
 - condamner les consorts PERSONNE4.) à lui payer la somme de 1.868,90 euros correspondant au solde restant dû de la facture n°SOCIETE7.) du 12 juillet 2023 avec les intérêts conventionnels de 12%, sinon les intérêts légaux à partir de l'échéance de la facture à savoir le 27 juillet 2023, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde,
 - condamner les consorts PERSONNE4.) à lui payer la somme de 1.121,36 euros correspondant à la facture n°INV2024035 du 9 juillet 2024 avec les intérêts conventionnels de 12% sinon les intérêts légaux à partir de l'échéance de la facture à savoir le 23 juillet 2024, sinon à partir du jugement jusqu'à solde,
 - condamner les consorts PERSONNE4.) à lui payer la somme de 1.692,37 euros correspondant à la facture n°INV2023008 du 30 juin 2023 avec les intérêts conventionnels de 12% sinon les intérêts légaux à partir de l'échéance de la facture à savoir le 10 juillet 2023, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde,
 - enjoindre et ordonner aux consorts PERSONNE4.) de procéder à la remise des clés et de prendre livraison de leur appartement dans les 7 jours à partir du prononcé du présent jugement sous peine d'astreinte à hauteur de 100,00 euros par jour dépassant ce délai,
- **subsidiairement :**
 - débouter les consorts PERSONNE4.) de leur demande en dommages et intérêts au titre d'un préjudice moral,
 - débouter les consorts PERSONNE4.) de leur demande en obtention de pénalités de retard de livraison,
 - débouter les consorts PERSONNE4.) de leur demande en indemnisation pour perte de loyers,
 - débouter les consorts PERSONNE4.) de leur demande d'astreinte journalière en relation avec l'achèvement des travaux,
- **plus subsidiairement :**
 - déclarer la clause conventionnelle relative aux indemnités de retard valable,
 - constater que les consorts PERSONNE4.) ont considérablement retardé la livraison de l'appartement par leurs multiples demandes de changements de plans, par leur refus de paiements et par leur non-réactivité quant aux choix des matériaux et signatures de devis ;
- **encore plus subsidiairement**

- déclarer le retard imputable au Promoteur-Vendeur à 286 jours, correspondant à une indemnité due de 14.586,00 euros jusqu'à l'achèvement de l'appartement,
- **en tout état de cause** :
 - condamner les consorts PERSONNE4.) à lui payer la somme de 5.000,00 euros au titre de dommages et intérêts pour frais d'avocat,
 - condamner les consorts PERSONNE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
 - condamner les consorts PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) expose que le projet d'extension des combles ne saurait être requalifié d'avenant à l'acte notarié ou de contrat de louage.

Elle se réfère à l'article 6 de l'acte notarié et soutient qu'il ressortirait des dispositions contractuelles que des modifications limitées à la conception étaient possibles, que les coûts de telles modifications seraient entièrement à la charge de l'acquéreur et que de telles modifications feraient partie intégrante du contrat de vente en l'état futur d'achèvement. Les travaux demandés par les consorts PERSONNE4.) constitueraient des travaux modificatifs, mais pour adopter ces travaux il ne serait pas nécessaire de faire établir un avenant à l'acte notarié, dès lors que le promoteur-constructeur y consente et ait pris en compte les considérations techniques y afférentes. Dès lors, le projet d'extension ne saurait être qualifié d'avenant à l'acte notarié.

La partie défenderesse se réfère aux travaux parlementaires concernant le projet de loi n°1637 relatifs aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie et expose qu'il aurait été admis que des modifications de travaux avec l'accord écrit du maître d'œuvre ne changeraient pas la nature du contrat. Elle invoque également l'article 1601-4 du Code civil et se rapporte à une jurisprudence suivant laquelle *« la différence majeure entre contrat d'entreprise et contrat de vente d'un immeuble à construire est constituée par le fait que dans ce dernier cas, les pouvoirs du maître de l'ouvrage appartiennent au vendeur-constructeur. (...) L'ouvrage est déterminé par le constructeur dans toutes ses caractéristiques qu'il n'est pas au pouvoir du client-acheteur de modifier. Celui-ci ne peut intervenir d'aucune façon dans l'exécution de l'ouvrage, sauf sur des aspects secondaires d'aménagement intérieur. Il n'a qu'à admettre la réalisation définitive de la construction et à faire des versements forfaitaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux »*. Elle en conclut qu'au vu des dispositions contractuelles, des aménagements intérieurs impliquant l'intervention d'un architecte seraient possibles à condition que le Promoteur-Constructeur conserverait les pouvoirs du maître de l'ouvrage.

En ce qui concerne la demande en remboursement des frais et honoraires d'architecte, la société SOCIETE1.) expose qu'il résulterait de l'article 6 de l'acte notarié du 14 mai 2021 que ce seraient les consorts PERSONNE4.) qui seraient tenus de payer les frais d'architecte. D'après la partie défenderesse, ce ne serait pas la réalisation des travaux qui entraînerait l'obligation de paiement des consorts PERSONNE4.) mais l'étude des

travaux modificatifs et la réalisation des plans par l'architecte. Etant donné qu'en l'espèce, l'architecte aurait procédé à l'étude du projet et à la réalisation des plans, il incomberait aux parties demanderesses de payer les frais de l'architecte et ce par application de l'article 1134 du Code civil.

La société SOCIETE1.) conteste le moyen des parties demanderesses tendant à faire valoir qu'elle n'aurait pas respecté ses engagements concernant l'aménagement des combles. Elle expose qu'il ressortirait des échanges entre parties, que ce seraient les consorts PERSONNE4.) qui se seraient désistés du projet d'extension des combles au motif que le projet n'aurait pas été à leur goût. D'après la partie défenderesse, les consorts PERSONNE4.) n'auraient pas validé et signé les plans modificatifs proposés par l'architecte. Même après signature des plans, les parties auraient encore dû trouver un accord après que les détails techniques de faisabilité avaient été confirmés par les parties, stade qui n'aurait jamais été atteint.

La partie défenderesse soutient que les parties demanderesses ne sauraient rechercher sa responsabilité sur base de l'article 1642-1 du Code civil étant donné que l'application de cet article suppose que les acquéreurs aient reçu le bien en question, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. De même, en ce qui concerne la demande des consorts PERSONNE4.) sur base de l'article 1147 du Code civil, la société SOCIETE1.) fait valoir que sa responsabilité ne saurait être recherchée vu que le projet d'extension des combles n'aurait jamais été arrêté définitivement de sorte qu'aucune obligation ne serait née à sa charge. Les discussions menées autour de ce projet ne suffiraient pas pour donner naissance à des obligations entre parties.

La société SOCIETE1.) expose que les consorts PERSONNE4.) resteraient en défaut de lui payer diverses factures de sorte qu'ils devraient être condamnés à lui verser :

- 1.692,37 euros correspondant à la facture SOCIETE8.) du 30 juin 2023,
- 1.868,90 euros correspondant au solde impayé de la facture SOCIETE9.) du 12 juillet 2023,
- 22.150,48 euros correspondant à la facture NR. SOCIETE6.) du 9 juillet 2024,
- 1.121,36 euros correspondant à la facture SOCIETE10.) du 9 juillet 2024.

D'après la partie défenderesse, les consorts PERSONNE4.) n'établiraient pas qu'elle leur aurait réclamé prématurément le paiement de factures. La facture du 30 mars 2022 serait relative à la huitième tranche des travaux, laquelle correspondrait à 50% des travaux effectués dans les parties communes et dans l'appartement des parties demanderesses. Les travaux auraient porté essentiellement sur un immeuble en copropriété et les factures auraient été remises simultanément à tous les acquéreurs afin de faciliter la gestion de la construction et de la facturation.

La société SOCIETE1.) se réfère aux travaux parlementaires concernant la loi du 28 décembre 1976 ayant introduit les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil pour étayer la teneur de l'article 1601-9 dudit code. Elle en conclut que les paiements intermédiaires dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement pourraient être effectués en fonction de l'avancement des travaux ou de manière périodique et constante tant qu'ils restent circonscrits dans les seuils posés par le Code civil. La correspondance entre le

montant des sommes payées et les travaux réalisés ne devrait pas être parfaite étant donné qu'il serait difficile à parvenir à une telle correspondance.

La partie défenderesse expose que l'acte notarié stipulerait un prix de 443.009,70 euros relatif à la vente en l'état futur d'achèvement. Le prix serait payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux et les sommes seraient payables endéans les 15 jours suivant la date d'émission de la facture. L'acte notarié prévoirait qu'en cas de retard de paiement, il faudrait appliquer des intérêts de retard au « *taux de douze pour cent (12%) l'année* » et que ces derniers seraient « *dus de plein droit et sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire, jusqu'au jour du paiement intégral* ». Il ressortirait également de l'acte notarié que les frais de recouvrement seraient à la charge exclusive de l'acquéreur en cas de recouvrement judiciaire par l'intermédiaire d'un avocat ou huissier de justice.

Il y aurait partant lieu d'augmenter les montants impayés des intérêts de retard conventionnels de 12% à compter de leur date d'échéance, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

La partie défenderesse fait valoir au visa de l'article 1152 du Code civil qu'il serait contraire aux dispositions contractuelles de lui imposer des dommages et intérêts autres que l'indemnité conventionnelle prévue par les parties à l'acte notarié du 14 mai 2021.

La société SOCIETE1.) conteste en outre que l'article L.211-2 du Code de la consommation invaliderait la clause pénale contenue dans l'acte notarié du 14 mai 2021. L'article 1152 du Code civil consacrerait le pouvoir de révision du juge et écarterait la sanction de l'annulation de la clause pénale excessive dans le droit commun des obligations. Il serait également de jurisprudence constante que le Code de la consommation ne serait pas applicable aux transactions immobilières devant notaire. La demande des consorts PERSONNE4.) tendant à faire écarter la clause pénale devrait partant être rejetée.

En ce qui concerne le délai d'achèvement, la partie défenderesse soutient qu'alors que l'acte notarié aurait fixé le 30 novembre 2022 comme date d'achèvement, il prévoirait des exceptions quant au respect de cette date. Ces exceptions tiendraient à la survenance d'un cas de force majeure ou toute autre cause légitime de suspension du délai. L'acte notarié stipulerait également que le délai pourrait être « *prolongé en cas de travaux modificatifs ou supplémentaires* ».

Etant donné que les consorts PERSONNE4.) auraient demandé des travaux supplémentaires, il faudrait tenir compte des délais occasionnés par ces modifications.

D'après la société SOCIETE1.), le notaire aurait commis une erreur de calcul en fixant au 30 novembre 2022 la date butoir de la construction. Pour les autres lots inclus dans l'immeuble, la date d'achèvement aurait été fixée au 31 mars 2023 et ce par le même notaire.

Les travaux n'auraient commencé qu'en janvier 2023 en raison de travaux de stabilisation qui auraient dû être effectués pour les maisons avoisinantes et qui auraient duré 3 mois. Les travaux de démolition et de terrassement auraient cependant débuté en octobre 2021.

La partie défenderesse fait valoir que les consorts PERSONNE4.) auraient désiré divers changements et que les discussions autour des travaux modificatifs du toit auraient amplement impacté l'avancement des travaux. Elle expose encore que les travaux auraient été impacté par une absence de stabilité météorologique en ce que les travaux de toiture n'auraient pas pu être repris au mois de novembre 2022 vu que les travaux de zinguerie auraient nécessité une température minimum de 5 degrés sur la durée d'une semaine au moins afin de mener à bien les travaux. Or, ce problème de température aurait persisté jusqu'à la moitié du mois d'avril 2023. Durant cette période, les travaux de charpente auraient cependant pu être réalisés. La pose des fenêtres Velux n'aurait été possible qu'après les travaux de zinguerie. Les travaux auraient été repris à la moitié du mois d'avril 2023.

La société SOCIETE1.) expose que l'acte notarié stipulerait que le dépassement du délai imputable au vendeur devrait être calculé par jour ouvrable de retard postérieur au dernier jour du trimestre pendant lequel les ouvrages des lots privatifs vendus devaient être achevés. A ce titre, elle soutient que la date à partir de laquelle il faudrait calculer les indemnités de retard serait le 2 janvier 2023.

Il faudrait alors tenir compte :

- des congés annuels du samedi 24 décembre 2022 au mercredi 11 janvier 2023, du vendredi 28 juillet au dimanche 20 août 2023, du samedi 21 décembre 2023 au mercredi 10 janvier 2024
- de la suspension des travaux pour cause d'intempéries du 1^{er} novembre 2022 au 15 avril 2023 (il s'agirait de 116 jours ouvrés sur la période du 2 janvier 2023 au 14 avril 2023, dont il faudrait retirer les jours fériés du 25 et 26 décembre 2022, du 1^{er} janvier 2023 et le 10 avril 2023)
- de la nouvelle date prévisionnelle d'achèvement des travaux d'avril 2024.

La partie défenderesse conclut à un retard total de 204 jours et chiffre l'indemnité contractuelle de retard à la somme de 10.404 euros jusqu'à la fin du mois de mars 2024. Elle expose qu'à cette somme s'y ajouteraient 82 jours de retard d'avril 2024 jusqu'à l'achèvement de l'appartement (22 jours pour avril, 23 jours pour mai, 20 jours pour juin et 17 jours pour juillet) dont elle chiffre l'indemnité contractuelle de retard à 4.182 euros.

La partie défenderesse fait valoir que le retard dans l'achèvement de l'appartement ne serait pas intégralement imputable à elle en ce que les consorts PERSONNE4.) auraient retardé les travaux en sollicitant fréquemment des changements de plans, en tardant à faire les choix des matériaux et à signer les devis, ainsi qu'en refusant de payer les factures de la société SOCIETE1.). L'appartement aurait été achevé le 24 juillet 2024, mais les consorts PERSONNE4.) auraient refusé d'en prendre livraison.

La société SOCIETE1.) conteste l'indemnité de retard pour perte de loyers réclamée par les parties demanderesses. L'acte notarié ne prévoirait pas une telle indemnité et les consorts PERSONNE4.) n'auraient pas indiqué que la destination du bien serait locative. Le préjudice invoqué par les parties demanderesses ne serait pas certain en ce qu'elles n'établiraient pas la réalité de la perte de gains et de la date exacte à laquelle ces gains auraient dû intervenir. Le montant demandé par les parties demanderesses aurait été

chiffré de manière aléatoire et théorique, il n'y aurait aucune pièce au dossier qui permettrait d'établir la réalité du préjudice ou l'estimation de perte de loyers.

La partie défenderesse expose que l'astreinte de 500,00 euros demandée par jour de retard jusqu'à l'achèvement du bien constituerait une dérogation aux indemnités contractuelles fixées par l'acte notarié. Les parties demanderesses devraient partant être déboutées de cette demande. L'appartement aurait été achevé au 24 juillet 2024, de sorte que les acquéreurs devraient être condamnés à en prendre livraison.

La société SOCIETE1.) expose dans sa motivation que les consorts PERSONNE4.) devraient l'indemniser pour la prorogation de la garantie bancaire au prorata des périodes d'allongement des délais qui seraient dû à leur manque de réactivité.

En ce qui concerne la demande des consorts PERSONNE4.) tendant à obtenir des dommages et intérêts pour préjudice moral, la partie défenderesse soutient que cette demande devrait être déclarée non fondée en ce qu'il ne ressortirait d'aucune pièce du dossier soumis au Tribunal que les parties demanderesses auraient été en détresse morale.

Aux termes de leurs dernières conclusions, **les consorts PERSONNE4.)** répliquent aux moyens soutenus par la société SOCIETE1.).

Les demandeurs s'opposent à la version des faits de la partie défenderesse.

Les consorts PERSONNE4.) contestent les factures pour lesquelles la partie défenderesse demande leur condamnation au paiement. Il s'agit des factures INV2023008 du 30 juin 2023 pour le montant de 1.629,37 euros, SOCIETE7.) du 12 juillet 2023 pour le montant de 1.868,90 euros, SOCIETE6.) du 9 juillet 2024 pour le montant de 22.150,48 euros et INV2024035 du 9 juillet 2024 pour le montant de 1.121,36 euros.

En ce qui concerne la facture INV2023008 du 30 juin 2023, les parties demanderesses relèvent que celle-ci se rapporterait à des intérêts pour un prétendu retard de paiement d'une facture SOCIETE11.) du 6 février 2023. Or, elles n'auraient pas connaissance de cette facture du 6 février 2023, mais seulement d'une facture SOCIETE11.) du 27 janvier 2023 relative à la tranche « *travaux d'installation des sanitaires, de chauffage et d'électricité* ». Cette facture aurait été contestée par les consorts PERSONNE4.) suivant courrier du 12 juillet 2023, alors qu'aucun travail de sanitaire, de chauffage et d'électricité n'aurait été entamé à l'émission d'une première facture pour cette tranche du 21 décembre 2022, ni à l'émission de la seconde facture du 27 janvier 2023 pour cette même tranche. Les consorts PERSONNE4.) se rapportent aux dispositions de l'article 1601-9 de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction. Ils font valoir qu'ils auraient payé la facture SOCIETE11.) du 27 janvier 2023 mais qu'à cette date, les travaux facturés ne seraient même pas arrivés à mi-chemin. La demande de la partie défenderesse tendant à faire payer des intérêts relatifs à un prétendu retard de paiement d'une facture qui mettrait en compte des travaux non entamés à sa date d'émission devrait être déclarée non fondée.

Pour ce qui est de la facture SOCIETE7.) du 12 juillet 2023 pour le montant de 1.868,90 euros, les parties demandereses exposent que celle-ci aurait trait à des augmentations de l'indice de l'échelle mobile des salaires en octobre 2021, avril 2022, janvier 2023 et avril 2023. Les consorts PERSONNE4.) soutiennent qu'ils auraient payé les augmentations d'octobre 2021 et d'avril 2022. La partie défenderesse réclamerait la somme de 1.868,90 euros laquelle correspondrait aux augmentations de février 2023 et d'avril 2023. Les parties demandereses contestent cette facture et soutiennent que la partie défenderesse ne saurait exiger une augmentation de l'indice survenue en 2023 pour des travaux qui auraient dû être achevés au 30 novembre 2022.

En ce qui concerne les factures SOCIETE6.) et la facture INV2023035 du 9 juillet 2024, les consorts PERSONNE4.) affirment que ces factures se rapporteraient à la 12^e tranche relative à la remise des clés. Ils demandent que la demande en condamnation au paiement de ces factures soit déclarée non fondée étant donné qu'à ce jour, aucune remise des clés n'aurait pu avoir lieu en raison des inachèvements de l'appartement. Si les consorts PERSONNE4.) devaient être condamnés à payer un quelconque montant à la partie défenderesse, ils demandent au tribunal d'ordonner la compensation entre les montants qui seraient redus par eux et ceux redus par la partie défenderesse.

Les consorts PERSONNE4.) contestent les affirmations de la partie défenderesse suivant lesquelles ils auraient été incertains concernant l'aménagement désiré et manqué de réactivité quant à leur choix et au feu vert à donner aux plans de l'architecte. Les parties demandereses contestent qu'ils se seraient désistés du projet d'extension des combles au motif que ce projet ne leur aurait pas plu.

Les moyens soutenus par la partie défenderesse pour justifier le non-respect du plan de l'architecte seraient dénués de tout fondement. Les parties demandereses soutiennent que ce serait à tort que la partie défenderesse affirmerait qu'elle n'aurait jamais reçu de communication des plans définitifs de l'architecte du 27 juillet 2027. Il ressortirait du dossier qu'elle en avait connaissance. Il ressortirait également des faits que les consorts PERSONNE4.) auraient validé les plans de l'architecte. Il ne serait établi par aucune pièce, qu'ils n'auraient pas été d'accord avec les plans du 27 juillet 2022.

Les consorts PERSONNE4.) exposent que la société SOCIETE1.) ne leur aurait jamais demandé de signer les plans de l'architecte. Si cette signature avait été primordiale pour exécuter les travaux, alors la partie défenderesse en aurait fait la demande. Les parties demandereses ne sauraient pas quels « détails techniques de faisabilité » auraient encore dû être confirmés pour la mise en œuvre des plans de l'architecte. Ils ignoreraient également quelles conséquences la partie défenderesse entendrait tirer de ses citations relatives à la section « Qualité et Pouvoirs du maître de l'ouvrage » de l'acte notarié.

Pour ce qui est de la clause pénale insérée dans l'acte notarié, les parties demandereses font valoir que la jurisprudence suivant laquelle les clauses pénales excessives ou dérisoires relèveraient de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil et ne seraient pas susceptibles d'encourir l'annulation à titre de clause abusive, ne serait pas applicable en l'espèce. D'après elles, cette non-application se justifierait par le fait que la clause devrait être déclarée nulle et non écrite non en raison de son caractère dérisoire mais en raison de son caractère abusif.

Les consorts PERSONNE4.) contestent le moyen de la partie défenderesse tendant à dire que le Code de consommation ne serait pas applicable aux transactions immobilières devant notaire. Ils exposent que la jurisprudence aurait changé au vu de la jurisprudence ultérieure de la Cour de justice de l'Union européenne.

Les parties demanderesses exposent qu'elles ne demanderaient pas d'indemnité de retard pour perte de loyers en supplément de l'indemnité de retard prévue contractuellement.

Les consorts PERSONNE4.) contestent le moyen de la partie défenderesse tendant à faire exposer qu'il y aurait eu une prorogation de délai d'achèvement en raison de prétendus travaux supplémentaires qu'ils auraient commandé. Les parties demanderesses se réfèrent à l'acte notarié et exposent qu'une prorogation du délai d'achèvement ne serait admissible qu'à condition que les travaux supplémentaires soient commandés par l'acquéreur en cours d'exécution du contrat et que cette prorogation ait fait l'objet d'un écrit distinct de l'acte notarié, signé par le promoteur et l'acquéreur, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. Il ressortirait des pièces soumises au Tribunal que le projet d'extension des combles aurait existé avant le commencement des travaux de démolition de l'ancien bâtiment de sorte qu'il ne s'agirait pas d'une commande de travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat. En outre, il n'existerait pas d'écrit distinct de l'acte notarié qui prévoirait une prorogation du délai d'achèvement. En tout état de cause, aucune prorogation du délai d'achèvement ne saurait être retenue étant donné que le projet d'extension des combles n'aurait jamais été mis à exécution en raison de la faute commise par la partie défenderesse.

Les parties demanderesses contestent tout prétendu changement des plans de construction de leur initiative, le prétendu retard dans le choix des matériaux et dans la signature des devis ainsi que le prétendu refus de leur part de payer les factures. Elles exposent que la pièce dénommée « *tableau retards de paiement* » contiendrait des informations fausses par rapport aux paiements qu'elles auraient effectués. La partie défenderesse ne saurait leur reprocher une quelconque négligence de leur part.

Les consorts PERSONNE4.) soutiennent que contrairement aux affirmations du défendeur, le notaire n'aurait pas commis d'erreur de calcul concernant le délai d'achèvement. Il appartiendrait au promoteur de fixer le délai d'achèvement et non pas au notaire, et le promoteur aurait été censé relever les éventuelles erreurs matérielles avant de signer l'acte notarié.

Les parties demanderesses contestent l'existence de raisons imprévisibles de retard des travaux lesquelles auraient consisté dans des travaux de stabilisation des maisons situées sur les terrains avoisinants. Ces travaux ne constitueraient pas de cas de force majeure justifiant la prorogation du délai d'achèvement.

Les consorts PERSONNE4.) contestent également l'existence d'intempéries exposée par la partie défenderesse. Ils se rapportent à la jurisprudence de la Cour d'appel et exposent que le rapport Météolux du 16 janvier 2023 et l'annuaire climatologique 2023 seraient insuffisants pour établir les prétendues intempéries. En tout état de cause, les prétendues intempéries ne sauraient être prises en compte concernant les indemnités de retard dues aux requérants.

Les parties demanderesse soutiennent que l'astreinte qu'elles demandent pour l'achèvement des travaux ne ferait pas double-emploi avec la clause pénale prévue par l'acte notarié du 14 mai 2021 étant donné que la clause pénale et l'astreinte poursuivraient des finalités distinctes.

Motivation

1. Quant à la recevabilité :

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.

2. Quant au bien-fondé

2.1. Quant aux demandes des consorts PERSONNE4.) relatives au projet d'extension des combles :

2.1.1. Quant à la qualification du projet d'extension des combles :

Les parties font valoir que l'accord sur les travaux de planification et d'exécution de l'extension des combles constitue un contrat de vente d'immeuble à construire soumis aux dispositions des articles 1601-4 et suivants du Code civil.

L'article 1601-4 du Code civil dispose qu' « est considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constituée par un lot en copropriété, moyennant des versements ou des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction. Ne tombe pas sous l'application impérative de la loi l'immeuble à usage mixte lorsque les locaux d'habitation forment l'accessoire des locaux à usage professionnel. La vente d'immeubles à construire au sens du présent article doit, à peine de nullité, revêtir la forme de la vente à terme ou de la vente en l'état futur d'achèvement. »

L'application des dispositions de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire, qui a introduit dans le Code civil les articles 1601-1 et suivants, exige la réunion de trois conditions : il faut que l'immeuble faisant l'objet du contrat soit un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, que le vendeur se soit réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction et enfin que le prix soit stipulé payable pendant la période de construction (M.ELTER et F.SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, n° 191 et s.).

Il est vrai que pour que la loi trouve application, il n'est pas nécessaire que le vendeur se soit expressément réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage et que du moment que l'objet du contrat s'est trouvé prédéterminé par le vendeur, que celui-ci se charge de la construction de l'immeuble et en promet la livraison au client, il faut en déduire qu'il s'est implicitement réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage.

Dans l'exposé des motifs de la loi du 28 décembre 1976, il est dit à ce sujet (Doc. parl. 1637, p.7) : « *La notion d'entreprise suppose une commande de l'ouvrage à l'entrepreneur. Or, en l'espèce l'ouvrage est déterminé par le constructeur dans toutes ses caractéristiques qu'il n'est pas au pouvoir du client de modifier. Le soi-disant constructeur-entrepreneur ne fait que promettre la livraison de l'ouvrage qu'il a lui-même déterminé d'après ses propres plans. Le client ne peut intervenir d'aucune façon dans l'exécution de l'ouvrage (sauf sur des aspects secondaires d'aménagement intérieur – Rapport de la commission juridique D.p. 16373, p.4) et n'a qu'à attendre la réalisation définitive de la construction et à payer les versements forfaitaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux* ».

Le contrat d'entreprise immobilière est la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et sans lien de subordination, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque. La jurisprudence a tendance à rechercher la qualification du contrat dans son ensemble, par application de la règle de l'accessoire. Si la solution classique consistait à considérer, en principe, le terrain comme étant le principal, en définissant le contrat de louage d'ouvrage, du moment que le maître d'ouvrage était propriétaire du terrain, la jurisprudence adopte actuellement un critère psychologique suivant lequel le contrat est un contrat d'entreprise lorsque le constructeur travaille sur les instructions et directives du donneur d'ordres, concepteur du produit, et une vente dans le cas contraire (Cour d'appel, 6 juillet 1994, n° 14259 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 18 février 2004, n° 84212 du rôle).

Il résulte des développements qui précèdent que la différence essentielle entre une vente d'immeuble à construire et le contrat de construction/d'entreprise réside dans le fait que dans la vente, les pouvoirs du maître de l'ouvrage appartiennent au vendeur-constructeur. Il s'agit en somme d'un contrat d'adhésion attribuant au constructeur les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement de la construction. L'ouvrage est déterminé par le constructeur dans toutes ses caractéristiques qu'il n'est pas au pouvoir du client acheteur de modifier. Celui-ci ne peut intervenir d'aucune façon dans l'exécution de l'ouvrage, sauf sur des aspects secondaires d'aménagement intérieur. Il n'a qu'à attendre la réalisation définitive de la construction et à faire des versements forfaitaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux (cf. CA, 3 juillet 2002, n° 24367, TAL 13 janvier 2022, n°2022TALCH20/00003).

En l'espèce, l'acte notarié n°32.826 du 14 mai 2021 intitulé « VENTE ET VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT » stipule que la société SOCIETE1.) SARL « *conserve, malgré la vente, la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens ou hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers. En conséquence, [la société SOCIETE1.)] restera seul[e] qualifié[e] tant pour donner les instructions*

nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectuées, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet. » Il ressort de l'acte notarié que les pouvoirs conférés à la société SOCIETE1.) par la rubrique 5 « *Qualité et pouvoirs du maître de l'ouvrage* » sont stipulés irrévocables et qu'ils expireront à la date de délivrance du certificat de conformité.

D'après la rubrique 6 « *Travaux modificatifs et complémentaires* » de l'acte notarié du 14 mai 2021 « *l'acquéreur s'interdit de s'immiscer dans les opérations de constructions à la charge [de la société SOCIETE1.)] et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs* » et « *l'acquéreur aura la possibilité, avec l'accord écrit [de la société SOCIETE1.)] de changer les parois intérieures des parties privatives selon son goût, mais dans la mesure où ces changements n'affectent ni la conception portante, ni les gaines et cheminées.* »

Au vu de ces dispositions, il y a lieu de constater que la société SOCIETE1.), ayant la qualité de venderesse, s'est réservée les pouvoirs de maître de l'ouvrage étant donné que c'est elle qui détermine la construction dans toutes ces caractéristiques alors que les consorts PERSONNE4.) ne sauraient intervenir dans l'exécution de l'ouvrage, sauf sur des aspects secondaires d'aménagement intérieur.

Le projet de modification consistant dans l'extension des combles constitue un projet fixé avec l'accord de la société SOCIETE1.) et pour lequel cette dernière s'est expressément réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage en ce qu'elle a affirmé par courriel du 8 avril 2022 « *Ech maachen iech gaer drop opmierksam dat New Home Promotions an dem Projet den Maître de l'ouvrage ass bis mir d'Remise des clés ënnerschreiwen. Bis dohinner ass New Home fir den Projet an senger Gesamtheit responsable (Garantie d'achèvement, biënnale an décennale), opérationnel wéi och administrativ. All Ännerung, Fecture oder Ausféierung vun Aarbeschten ginn ouni Ausnahm iwwer New Home geregelt an och facturéiert. (...).* »

Le projet de modification doit donc être qualifié de travaux modificatifs et complémentaires au sens de l'article 6 de l'acte notarié exposé ci-dessus. Le projet de modification, s'il aboutit, est censé faire partie du contrat de vente d'immeuble à construire que consacre l'acte notarié du 14 mai 2021.

2.1.2. Quant à la demande en remboursement des frais d'architecte :

En l'espèce, les consorts PERSONNE4.) exposent que l'impossibilité de réaliser le projet d'extension serait due à un manque d'organisation et de coordination du chantier et du planning des travaux de la partie défenderesse. Dès lors, ils font valoir que la société SOCIETE1.) engagerait sa responsabilité pour violation de son obligation de résultat de délivrance d'un ouvrage conforme aux plans modificatifs de l'architecte Adnan SABOTIC sur base de l'article 1642-1 du Code civil, sinon sur base de l'article 1147 du même code, sinon sur toute autre base légale applicable.

Il échet de relever que le non-aboutissement d'un projet de construction en raison de la prétendue faute du vendeur d'un immeuble à construire ne constitue pas un vice de construction au sens de l'article 1642-1 du Code civil, mais une inexécution contractuelle au sens des articles 1134 et 1147 du Code civil.

Il y a partant lieu de rejeter la demande en remboursement des frais d'architecte sur base de l'article 1642-1 du Code civil.

L'article 1134 du Code civil dispose que *« les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi »*.

D'après l'article 1147 du Code civil *« le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, 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 »*.

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, *« il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. »*

Suivant 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. Pour qu'il y ait responsabilité contractuelle, il faut que le dommage subi par la victime s'inscrive dans le champ contractuel et qu'il procède de l'inexécution ou de l'exécution défectueuse de ce contrat (cf. TAL, 24 juin 2009, numéro 144/2009).

L'obligation de résultat suppose une comparaison objective entre le résultat promis et le résultat obtenu que le juge doit préciser à la lumière de la convention (rappr. JCI. Civil, art. 1146 à 1155, fasc. 11-20, n° 61).

Lorsque le débiteur est tenu à une obligation de résultat, il doit arriver à un résultat précis. Cette obligation permet au créancier de mettre en jeu la responsabilité de son débiteur par la simple constatation que le résultat promis n'a pas été atteint, sans avoir à prouver de faute.

Lorsque le résultat n'est pas obtenu, l'inexécution par le débiteur est prouvée et une présomption d'imputation de cette inexécution à l'activité du débiteur est posée. Cette présomption d'imputation se double en principe, mais pas nécessairement, d'une présomption de causalité entre l'inexécution et le dommage. (cf. JCI. Civil, art. 1146 à 1155, fasc. 11-30, n° 3).

Les causes d'exonération de la présomption de responsabilité pesant sur le débiteur de l'obligation consistent, aux termes de l'article 1147 du Code civil, dans le cas fortuit ou la force majeure.

Si le débiteur ne peut s'exonérer en prouvant son absence de faute, il peut cependant s'exonérer par le fait du tiers (Cour d'appel, 11 mai 2005, n°26423).

En l'espèce, il incombe dans un premier temps aux consorts PERSONNE4.) d'établir l'existence d'une obligation à charge de la partie défenderesse de délivrer un ouvrage conforme aux plans modificatifs de l'architecte Adnan SABOTIC.

Il ressort des échanges de courriels entre parties que la société SOCIETE1.) était d'accord avec la planification de l'extension des combles de l'appartement à construire faisant l'objet de l'acte notarié du 14 mai 2021. Il en découle également que les parties ont discuté de la planification dudit projet du mois de janvier 2022 au mois d'octobre 2022. L'architecte en charge, Adnan SABOTIC, a élaboré des plans, lesquels ont été adaptés au fur et à mesure de l'avancement des discussions et des souhaits exprimés par les consorts PERSONNE4.).

Alors que les consorts PERSONNE4.) concluent que le plan définitivement retenu pour le projet d'extension serait celui du 27 juillet 2022, la partie défenderesse expose qu'aucun projet exact pour l'extension des combles aurait été définitivement arrêté par les parties. D'après la partie défenderesse, les consorts PERSONNE4.) n'auraient jamais validé et signé les plans modificatifs de l'architecte et ils se seraient désistés du projet au motif qu'il n'aurait plus correspondu à leurs goûts. La partie défenderesse expose également que le projet exact d'extension des combles n'aurait pas été arrêté définitivement par les parties alors « *qu'il n'était pas réalisable techniquement* ».

Il y a lieu de constater qu'il ne ressort d'aucune pièce soumise au Tribunal que le plan de l'architecte Adnan SABOTIC du 27 juillet 2022 serait le plan que les parties auraient arrêté à titre définitif. En effet, le fait que les parties demanderesses aient informé la partie défenderesse par courriel du 28 juillet 2022 que « *Wéi schons ugekënnegt hu mir Kontakt mam Schräiner PERSONNE5.) fir den Ausbau vum Appart a schaffen déi nächst Wochen dodrun nodeems den Adnan Sabotic eis gëschter geännert Pläng geschéckt huet* », ne saurait suffire pour établir que le plan du 27 juillet 2022 soit le plan final. De plus, par courriel du 14 octobre 2022, le gérant de la société SOCIETE1.) a demandé à l'architecte « *Auras-tu une disponibilité début de la semaine prochaine pour un rdv avec le couple PERSONNE6.) sur place **pour définir la dernière version du plan** ?* », ce qui indique que la version finale du plan n'avait pas encore été arrêtée.

A défaut d'avoir définitivement arrêté le plan architectural et d'avoir finalisé le projet d'extension des combles, les consorts PERSONNE4.) ne sauraient reprocher à la société SOCIETE1.) de ne pas avoir délivré l'ouvrage conformément aux plans modificatifs de l'architecte Adnan SABOTIC du 27 juillet 2022.

Il y a partant lieu de débouter les consorts PERSONNE4.) de leur demande en remboursement des honoraires d'architecte.

2.1.3. Quant aux demandes des consorts PERSONNE4.) en paiement de dommages et intérêts pour le temps et l'énergie investis inutilement par rapport au projet d'extension des combles et pour le préjudice moral :

Les consorts PERSONNE4.) demandent des dommages et intérêts d'un montant de 10.000,00 euros pour le temps et l'énergie qu'ils auraient investis inutilement par rapport au projet d'extension des combles étant donné que ce projet se serait avéré impossible. Ils demandent également des dommages et intérêts pour un montant de 10.000,00 euros

pour le préjudice moral qu'ils auraient subi alors que la partie défenderesse aurait abusé de leur confiance en leur faisant faussement croire qu'elle mettait tout en œuvre pour la réalisation du projet.

Le tribunal tient à relever que l'obligation d'information et de conseil peut être soit de nature contractuelle soit de nature délictuelle. Elle est qualifiée d'obligation précontractuelle de renseignements lorsqu'elle existe avant la conclusion du contrat et tend à faciliter l'émission d'un consentement éclairé. Elle devient contractuelle lorsqu'elle se présente comme un effet du contrat, soit que celui-ci ait pour objet principal la fourniture de renseignements, soit encore qu'une bonne exécution de l'obligation principale suppose à titre exécutoire la délivrance d'un certain nombre d'informations de conseil ou de mises en garde (Les obligations, François Terre, Philippe Simler, 9^{ème} édition, n° 258, p. 263 ; Tr. arr. Luxembourg 17^{ème} chambre, 6 mai 2009, n°104/2009).

L'obligation précontractuelle de renseignement assure l'intégrité du consentement et elle est sanctionnée par la nullité du contrat pour réticence dolosive et/ou la responsabilité délictuelle, voire quasi- délictuelle du trompeur. L'obligation contractuelle d'information vise l'exécution satisfaisante de la prestation principale en permettant au créancier de saisir toutes les utilités et les dangers de la chose (conditions d'utilisation, de fonctionnement, de montage ou de pose, mise en garde, réserves) ou du service (condition de déroulement, règle de sécurité, formation) ; en tant qu'effet accessoire du contrat, elle est alors sanctionnée par la résolution et/ou la responsabilité contractuelle du sachant (Jurisclasseur code civil, art.1146 à 1155, Fasc. 11-10 : Droit à Réparation. Conditions de la responsabilité contractuelle. I. Obligations contractuelles ' B. Obligations légales et prétoriennes-b) obligation de renseignement, d'information, de conseil, d'assistance).

Ainsi une obligation d'information et de conseil existe chaque fois qu'il existe un déséquilibre des connaissances entre les contractants, c'est-à-dire lorsque l'une des parties ignore légitimement des informations qui lui étaient utiles et que l'autre connaissait ou devait connaître (G. Ravarani : La responsabilité civile, Pas. 2000, n° 301). Toutefois, une personne ne peut être tenue de renseigner son cocontractant que si elle détient une information pertinente.

On entend par là une information, dont la connaissance par le cocontractant est de nature à conduire celui-ci à modifier son comportement, soit qu'il renonce à son projet de conclure le contrat, soit qu'il persévère dans celui-ci en réexaminant les conditions.

Celui qui se prétend créancier d'une obligation de renseignement doit donc d'abord prouver que l'information recelée ainsi que l'importance de celle-ci pour lui-même, étaient connues par son cocontractant. Ensuite l'obligation d'information n'existe que si celui qui se prétend créancier de cette obligation a lui-même ignoré le fait recelé et si cette ignorance est légitime.

L'ignorance est légitime lorsque le devoir de se renseigner, qui constitue un principe à peser sur chacun, est écarté en raison de circonstances particulières. Tel peut être le cas

si l'intéressé pouvait penser, en raison de la relation de confiance particulière qui l'unissait à son partenaire, que celui-ci prendrait l'initiative de l'informer (Tr. arr. Luxembourg, n° 79332, 14 mars 2003 ; Tr. arr. 3ème chambre 21 novembre 2008).

Il était de jurisprudence que l'étendue de l'obligation due par le débiteur au titre de son obligation de conseil varie selon que le client est ou non un professionnel avisé. Ainsi a-t-il été retenu que l'installateur d'un système de télé sécurité est tenu d'un devoir de conseil envers son client, surtout lorsque ce dernier apparaît comme un profane (Cassation commerciale, 28 octobre 1986 : Bull.civ. 1986, IV, n° 195).

Pourtant, la jurisprudence récente tend à considérer que les compétences professionnelles du contractant ne peuvent dispenser le débiteur de l'obligation.

Comme cela vient d'être exposé sous le point 2.1.2, le projet d'extension des combles n'a jamais été définitivement finalisé par les parties, de sorte que ce projet est resté à un stade précontractuel.

En sa qualité de maître de l'ouvrage et de vendeur professionnel d'immeubles à construire, la société SOCIETE1.) avait l'obligation précontractuelle d'informer et de conseiller les consorts PERSONNE4.) sur le projet d'extension des combles.

Suivant les conclusions des parties et d'après le courriel des consorts PERSONNE4.) du 18 octobre 2022 (« *Och den Tom ass der Meenung et soll een no där onglécklecher' Konstruktioon vun der Charpente dat Beschtt aus der Situatioun maachen an eng Ouverture am Plafong vum Living loossen (...)* »), le projet d'extension des combles était devenu impossible, au plus tard au mois d'octobre 2022, pour des raisons de technicité dont les origines restent indéterminées.

Il ressort néanmoins des courriels échangés entre parties de janvier 2022 à octobre 2022, que la partie défenderesse n'a à aucun moment informé ou averti les parties demanderesses de l'existence de risques quant à la faisabilité du projet d'extension des combles, alors que des problèmes quant à la technicité d'un tel projet auraient nécessairement dû apparaître en cours d'élaboration dudit projet. Les consorts PERSONNE4.) ont donc légitimement pu croire que leur projet était réalisable.

Il y a partant lieu de retenir que la partie défenderesse n'a pas respecté son obligation d'information et de conseil précontractuelle. En faisant croire aux consorts PERSONNE4.) pendant 10 mois qu'elle mettait tout en œuvre pour la réalisation d'un projet qui s'est au final avéré impossible à réaliser d'après ses propres explications, et alors qu'il résulte d'aucun élément qu'elle aurait informé les consorts PERSONNE4.) de quelconques risques ou impossibilités d'exécution, la société SOCIETE1.) a occasionné une perte de temps et d'énergie inutile ainsi qu'un préjudice moral dans le chef des parties demanderesses.

Il y a partant lieu de condamner la partie défenderesse à payer aux consorts PERSONNE4.) le montant 1.000,00 euros au titre de dommages et intérêts pour la perte de temps et d'énergie inutile subie ainsi que la somme de 1.000,00 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral subi par les parties demanderesses.

2.2. Quant aux retards d'achèvement

L'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement du 14 mai 2021 stipule que « *le vendeur Il s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard le 30 novembre 2022, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. Ce délai pourra être prolongé en cas de travaux modificatifs ou supplémentaires.* »

La société SOCIETE1.) soutient que le choix de la date du 30 novembre 2022 constituerait une erreur de la part du notaire. Or, à défaut de toute preuve en ce sens, ce moyen est à rejeter et c'est partant effectivement la date du 30 novembre 2022 qui doit être retenue comme date pour l'achèvement.

Il est constant en cause que les travaux n'étaient cependant pas terminés à cette date, la société SOCIETE1.) invoquant des causes légitimes de suspension du délai.

Il convient d'analyser en premier lieu à quelle date les travaux ont été achevés.

2.2.1. Quant à la date d'achèvement des travaux

La société SOCIETE1.) fait valoir que les travaux auraient été achevés le 24 juillet 2024 et que les consorts PERSONNE4.) auraient cependant refusé d'en prendre livraison. Les parties demanderesses, quant à elles, exposent qu'à ce jour les travaux n'auraient toujours pas été achevés.

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 : « L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions ci-après. A l'achèvement de l'immeuble au sens de l'article 1601-6 du Code civil, le vendeur II. invitera l'acquéreur aura la faculté de faire insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le vendeur II. Si les parties

sont d'accord pour constater l'achèvement au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, 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 du prix payable lors de la mise de l'appartement à sa disposition. Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remise de clefs et paiement du solde du prix. Lorsqu'il n'y aura pas accord entre les parties, la constatation sera faite par une personne qualifiée. Cette personne sera désignée, soit par les parties, soit à la requête de toutes les parties, sinon de la partie la plus diligente, les autres dûment appelées, par ordonnance non susceptible de recours du Président du Tribunal d'Arrondissement du lieu de l'immeuble. La constatation du défaut d'achèvement fera l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'un rapport motivé à remettre au vendeur II, à l'acquéreur et au garant. La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que la partie acquéreuse tient de l'article 1642-1 du Code civil. »

Il y a lieu de constater que les parties versent deux rapports d'expertises unilatéraux, dont l'un provient du BUREAU D'EXPERTISE WIES et l'autre de l'expert Fernand ZEUTZIUS.

Alors qu'en l'espèce, le caractère unilatéral desdits rapports n'est pas mis en cause, le Tribunal estime qu'il y a lieu de prendre en compte ces deux rapports d'expertise, en ce qu'ils se complètent ensemble avec les correspondances versées au dossier.

Il ressort du rapport d'expertise du BUREAU D'EXPERTISES WIES du 22 août 2024, que lors de la visite de l'immeuble litigieux en présence des parties du 24 juillet 2024, l'expert Steve MOLITOR a constaté que « *le penthouse (lots 003 ; 007 ; 017) était achevé et habitable respectivement les remarques mentionnées dans notre rapport (copie en annexe) n'empêchent aucunement une utilisation normale dudit logement* ».

Il résulte néanmoins du dossier soumis au Tribunal, que les consorts PERSONNE4.) s'opposent à ce rapport d'expertise en soutenant que l'appartement ne serait toujours pas achevé. D'après les consorts PERSONNE4.), les travaux qui resteraient à être achevés seraient la fourniture et l'installation des cabines de douche des deux salles de bain suivant leur commande du 2 décembre 2022, l'obtention d'un certificat de conformité de l'ascenseur et la mise en fonctionnement de l'ascenseur, la fourniture et l'installation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude.

Dans son compte-rendu du 25 juillet 2024, l'expert Fernand ZEUTZIUS, qui était également présent lors de la visite du 24 juillet 2024, note que « *l'ascenseur n'est pas encore réceptionné par un bureau de contrôle et ne fonctionne pas encore* », « *salle de bains : la paroi vitrée du coin douche et le miroir manquent encore* » et « *malgré que le cahier des charges avait prévu la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage par le biais de collecteurs solaires thermiques, ces éléments n'ont pas été installés* ». L'expert Steve MOLITOR expose dans l'état des lieux annexé à son rapport d'expertise du 22 août 2024 que « *la paroi de douche sera livré[e] ultérieurement* ».

Il y a lieu de constater que le fait que l'ascenseur n'ait pas encore été réceptionné par un bureau de contrôle et ne fonctionnerait pas encore, constitue un défaut qui ne compromet pas l'utilisation de l'appartement en ce qu'il ne ressort d'aucune pièce soumise au

Tribunal que le dysfonctionnement de l'ascenseur compromettrait l'accès au logement ou la libre circulation à l'intérieur de celui-ci.

En ce qui concerne les salles de bain, il y a lieu de constater que l'absence de paroi ne compromet pas à défaut de toute explication plus circonstanciée l'utilisation de la douche et donc l'utilisation normale du logement.

Pour ce qui est de l'absence d'installation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude, il y a lieu de constater qu'il ressort du cahier de charge annexé à l'acte notarié du 14 mai 2021, que le modèle de pompe à chaleur standard *« inclut le chauffage, le système de production d'eau chaude et la ventilation. La pompe à chaleur permet la production de chaleur et d'eau chaude. La puissance est adaptée au besoin calorifique de l'immeuble »* et que l'eau chaude sanitaire et le chauffage seront produits *« par le biais de collecteurs solaires thermiques à tubes vacuum et vitrage antireflet »*.

L'eau chaude est donc censée être garantie à la fois par la pompe à chaleur standard et par des collecteurs solaires thermiques. Ainsi, l'absence de collecteurs solaires thermiques ne compromet pas la production d'eau chaude dans l'immeuble litigieux de sorte que l'absence de ces collecteurs ne rend pas l'immeuble impropre à son utilisation.

Il s'ensuit que les défauts exposés par les parties demanderesses ne compromettent pas l'habitabilité de l'appartement litigieux.

Il en résulte que la date du 24 juillet 2024 peut valablement être prise en considération comme date de l'achèvement de l'immeuble.

2.2.2. 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 notarié de vente stipule à ce titre que *« seront notamment considérés comme des causes légitimes de suspension du délai, tout évènement extérieur contraignant le vendeur II à suspendre ses travaux tels que par exemple, les cataclysmes, révolutions, guerres et leurs conséquences, grèves, lock-out, faillite, déconfiture, accidents de chantier, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens de ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que les injonctions ne soient fondées sur des fautes graves ou négligences graves imputables au vendeur II), les troubles résultant d'hostilités, pluies persistantes, gelées ou tout autre évènement hors de la volonté ou de la faute du vendeur II. 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 de plein droit d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux et ce, sans indemnité »*.

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, celles-ci étant contestées par les parties acquéreuses.

- les travaux de stabilisation des maisons situées sur les terrains avoisinants

La société SOCIETE1.) soutient que les travaux n'auraient pu être commencés qu'en janvier 2023 et ce en raison de travaux de stabilisation qui auraient dû être effectués pour les maisons avoisinantes et qui auraient duré 3 mois. Les conjoints PERSONNE4.) contestent ces travaux et font valoir que ceux-ci ne constitueraient pas un cas de force majeure permettant la prorogation du délai d'achèvement.

Par courriel du 19 janvier 2022, la société SOCIETE1.) a informé les résidents de l'immeuble n°ADRESSE5.) que « *(..) les travaux du chantier à l'adresse suivante : ADRESSE6.) à Luxembourg, consistent à réaliser le blindage par la société SOCIETE13.), avec qui nous souhaitons vous informer que la société nommée procèdera à l'ancrage provisoire pour soutenir et stabiliser vos immeubles. Ces travaux sont nécessaires pour garantir la protection absolue de vos maisons jusqu'à réalisation du blindage et du terrassement de notre chantier* ».

En date du 5 décembre 2021, la société SOCIETE14.) S.A. a établi une « NOTE DE CALCUL PAROI DE SOUTÈNEMENT PROVISOIRE » dans le cadre de la construction de la résidence ADRESSE7.) à Luxembourg.

Par courriel du 27 janvier 2022, PERSONNE7.), qui est qualifié de voisin par la partie défenderesse, a répondu au courriel du 19 janvier 2022 : « *(...) après renseignements recueillis auprès de plusieurs personnes et notamment notre architecte, nous ne saurions pas accepter votre opération de forage sous notre maison. Cette dernière, étant en pierres et avec des dalles de faibles épaisseurs, ne pourrait jamais supporter les vibrations résultant des percements pour fixer les tirants. Mon épouse et moi avons investi énormément dans la rénovation de notre maison et nous ne pouvons pas permettre de mettre en danger ce capital. Certain que vous comprendriez notre position, je reste confiant que vous trouverez une autre solution sans risque aux constructions voisines.* »

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de constater que la partie défenderesse reste en défaut d'établir que ces travaux de stabilisation ont effectivement été réalisés à la suite de la lettre de réclamation du voisin. Si ces travaux avaient effectivement eu lieu, la partie défenderesse reste encore en défaut d'établir l'envergure de ces travaux et leur impact sur l'avancement du chantier de la résidence ADRESSE7.) ainsi que leur durée effective. Par conséquent, la société SOCIETE1.) ne saurait justifier le non-respect du délai d'achèvement de ce chef.

- les intempéries

La société SOCIETE1.) expose que les travaux auraient été impactés par une absence de stabilité météorologique en ce que les travaux de toiture n'auraient pas pu être repris au mois de novembre 2022 vu que les travaux de zinguerie auraient nécessité une température minimale de 5 degrés sur la durée d'une semaine au moins afin de mener à bien les travaux. Or, ce problème de température aurait persisté jusqu'à la moitié du mois d'avril 2023. Durant cette période, les travaux de charpente auraient cependant pu être réalisés. La pose des fenêtres Velux n'aurait été possible qu'après les travaux de zinguerie. Les travaux auraient été repris à la moitié du mois d'avril 2023.

Elle se base sur des relevés du service météorologique de Météolux pour les périodes en question.

Concernant ces relevés, ceux-ci indiquent que la température moyenne était de 7.2°C au cours du mois de novembre 2022 et que « *throughs of low pressur dominated the weather during most of November, causing temperatures to rise 2.0 K above the climate normal* ». Il n'y est indiqué nulle part que les températures journalières étaient en-dessous des 5°C au cours dudit mois. Pour la période du mois de décembre 2022 à la moitié du mois d'avril 2023, les relevés indiquent des températures journalières inférieures à 5°C.

Or, vu que le délai d'achèvement était fixé au 30 novembre 2022 et que les températures basses invoquées par la partie défenderesse ne sont survenues que postérieurement à cette date, elles ne sauraient constituer de cause légitime de suspension du délai déjà écoulé.

En tout état de cause, le Tribunal tient à relever 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).

La société SOCIETE1.) reste en outre en défaut de verser des déclarations de chômage technique se rapportant au chantier.

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

- le comportement des consorts PERSONNE4.)

La société SOCIETE1.) fait valoir que les parties requérantes auraient retardé les travaux en ayant souvent souhaité des modifications, en ayant tardé à faire le choix des matériaux et à signer les devis, ce qui est contesté par les consorts PERSONNE4.).

L'acte notarié du 14 mai 202 stipule que le délai d'achèvement « *pourra être prolongé en cas de travaux modificatifs ou supplémentaires* » et que « *si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le vendeur II. se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fait l'objet d'un écrit distinct, signé par le vendeur et l'acquéreur.*

Force est de constater que les discussions sur le projet d'extension des combles, lequel n'a jamais abouti, ont duré de janvier 2022 à octobre 2022 et que durant toute cette période, la société SOCIETE1.) n'a jamais demandé la prolongation ou la prorogation du délai d'achèvement.

Il s'y ajoute que la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir en quoi les modifications et travaux supplémentaires demandés concernant l'extension des combles aurait constitué un cas de force majeure au regard des délais d'achèvement. En effet, il ressort des correspondances entre parties de janvier 2022 à octobre 2022, que la partie défenderesse n'a jamais imposé de délai aux parties demanderesses pour faire leur choix définitif concernant le projet d'extension des combles et qu'elle ne s'est jamais opposée à la formulation de demandes de changements de leur part et n'a jamais précisé qu'un prolongement des délais serait nécessaire. Il s'y ajoute que la partie défenderesse n'évalue pas l'impact temporel qu'auraient pris les discussions autour du projet d'extension des combles sur l'avancement des travaux.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que l'achèvement aurait été retardé en raison du temps pris par les acquéreurs à faire le choix des matériaux, à signer les devis et en raison du non-paiement des factures.

Il y a lieu de constater que la partie défenderesse ne précise pas à quels choix de matériaux, devis et factures elle se rapporte. Elle n'établit pas non plus en quoi ces événements auraient eu une incidence sur le planning des travaux (notamment d'un point de vue temporel) et en quoi ces événements auraient constitué un cas de force majeure au regard du délai d'achèvement.

De même, pour le souhait des consorts PERSONNE4.) d'ajouter des fenêtres Velux, la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir en quoi ce souhait aurait eu une incidence sur le planning des travaux (notamment d'un point de vue temporel) et en quoi il aurait constitué un cas de force majeur au regard du délai d'achèvement.

Les travaux modificatifs désirés par les acquéreurs, ainsi que le temps qu'ils auraient pris pour faire des choix et signer des devis, ainsi que le non-paiement de factures, ne sauraient partant être pris en considération comme cause légitime de suspension.

2.2.3. Quant aux indemnités pour retard de livraison :

Il ressort de l'acte notarié du 14 mai 2021 qu'« il est convenu entre parties qu'en cas de dépassement du prédit délai pour une cause imputable au vendeur, celui-ci est tenu de payer à l'acquéreur, pour solde de tout compte, une indemnité maximum de CINQUANTE-ET-UN EUROS (EUR 51,00) par jour ouvrable de retard postérieur au dernier jour du trimestre pendant lequel les ouvrages des lots privatifs vendus devaient être achevés. Ne peuvent pas être pris en considération comme jours ouvrables : - les samedis et dimanches, les jours fériés et congés légaux. Le délai commence à courir le jour de la notification du dépassement par la partie acquéreuse au vendeur par lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi. »

Le montant revenant aux consorts PERSONNE4.) s'élève en application de la prédite disposition à la somme de 18.156,00 euros (356 jours ouvrables (du 2 janvier 2023 au 24 juillet 2024) x 51,00 euros par jour ouvrable).

Les parties demanderesses font cependant valoir que la clause pénale contenue dans l'acte notarié du 14 mai 2021 ne saurait leur être opposée en ce qu'elle serait abusive et serait réputée nulle et non écrite au sens de l'article L.211-2 du Code de la Consommation, ce qui est contesté par la partie défenderesse. Les consorts PERSONNE4.) exposent que l'indemnité journalière à hauteur de 51,00 euros entraînerait un déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur et fragiliserait l'économie du contrat au motif que la société SOCIETE1.) se sentirait peu concernée par la bonne exécution de son obligation de livraison dans le délai d'achèvement. Ils demandent en conséquence au tribunal de leur accorder une indemnisation à hauteur de leur perte de loyers qu'ils chiffrent à 2.800,00 euros par mois.

L'article L. 211-2 (1) du Code de la consommation dispose que « (1) Dans les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur, toute clause ou toute combinaison de clauses qui entraîne dans le contrat un déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur est abusive et, comme telle, réputée nulle et non écrite.

Le caractère abusif d'une clause peut s'apprécier également au regard de celles contenues dans un autre contrat lorsque la conclusion ou l'exécution de ces deux contrats dépendent juridiquement l'un de l'autre.

(L. 27 août 2024) Lorsqu'il dispose des éléments de droit et de fait nécessaires, et après avoir recueilli les observations des parties, le juge écarte d'office l'application de la clause abusive.

(2) En cas de doute sur le sens d'une clause, l'interprétation la plus favorable pour le consommateur prévaut. Cette règle d'interprétation n'est pas d'application dans le cadre de l'action en cessation prévue à l'article L. 320-3. »

L'article L.211-3 du Code de la consommation énumère de manière limitative les clauses qui sont présumées abusives de manière irréfutable.

Le tribunal estime, qu'au vu des éléments soumis à son appréciation, la clause pénale telle que prévue contractuellement n'est pas à considérer comme abusive. Les consorts PERSONNE4.) peuvent prétendre à une indemnité de retard de 18.156,00 euros et n'établissent pas en quoi une indemnité journalière de 51 euros par jour ouvrable de retard entraînerait dans le contrat un déséquilibre des droits et obligations à leur préjudice. Il n'y a en conséquence pas lieu de déclarer la clause pénale nulle et non écrite, cette clause reflétant la volonté librement consentie des parties.

Etant donné que c'est la clause pénale qui s'applique, les consorts PERSONNE4.) sont à débouter de leur demande tendant à obtenir une indemnisation de la part de la société SOCIETE1.) à hauteur de leur prétendue perte de loyers qu'ils chiffrent à 2.800,00 euros par mois et il y a lieu de dire fondée leur demande subsidiaire en condamnation au paiement par la société SOCIETE1.) du montant de 18.156,00 euros.

2.3. Quant à la demande des consorts PERSONNE4.) en achèvement des travaux sous peine d'astreinte :

Faisant valoir que l'immeuble ne serait pas encore entièrement achevé, les consorts PERSONNE4.) demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) à terminer ou à faire terminer les travaux restant en souffrance sous peine d'astreinte. D'après les consorts PERSONNE4.), les travaux qui resteraient à être achevés seraient la fourniture et l'installation des cabines de douche des deux salles de bain suivant leur commande du 2 décembre 2022, l'obtention d'un certificat de conformité de l'ascenseur et la mise en fonctionnement de l'ascenseur, la fourniture et l'installation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude.

La société SOCIETE1.) conclut que l'appartement serait achevé depuis le 24 juillet 2024 et conteste la demande d'astreinte au motif que l'acte notarié du 14 mai 2021 prévoirait déjà des pénalités conventionnelles à charge du Promoteur-Constructeur jusqu'à l'achèvement des travaux.

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, *« il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention »*.

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que *« 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 »*.

La règle édictée aux textes susvisés régissant la charge de la preuve, implique que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

Il y a lieu de constater que les parties versent deux rapports d'expertises unilatéraux, dont l'un provient du BUREAU D'EXPERTISE WIES et l'autre de l'expert Fernand ZEUTZIUS.

Alors qu'en l'espèce, le caractère unilatéral desdits rapports n'est pas contesté, le Tribunal estime qu'il y a lieu de prendre en compte ces deux rapports d'expertises, en ce qu'ils se complètent ensemble avec les correspondances versées au dossier.

Dans son compte-rendu du 25 juillet 2024, l'expert Fernand ZEUTZIUS, qui était également présent lors de la visite du 24 juillet 2024, note que « *l'ascenseur n'est pas encore réceptionné par un bureau de contrôle et ne fonctionne pas encore* », « *salle de bains : la paroi vitrée du coin douche et le miroir manquent encore* » et « *malgré que le cahier des charges avait prévu la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage par le biais de collecteurs solaires thermiques, ces éléments n'ont pas été installés* ». L'expert Fernand ZEUTZIUS note pour la deuxième salle de bain que « *la porte adéquate (! pièce humide) n'est pas posée, y compris un chambranle conforme* ». L'expert Steve MOLITOR expose dans l'état des lieux annexé à son rapport d'expertise du 22 août 2024 que « *la paroi de douche sera livr[e] ultérieurement* ». Il ressort également d'un courriel du 13 août 2024 de la part de PERSONNE8.), travaillant pour le service technique de la société SOCIETE1.), qu'à cette date les parties discutaient encore sur les parois de douche à commander pour les deux salles de bain.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) n'établit pas que ces travaux ont depuis été achevés, il y a lieu de déclarer fondée la demande des consorts PERSONNE4.) tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à achever les travaux en souffrance.

Quant à l'astreinte, le Tribunal relève qu'aux termes de l'article 2059 du Code civil, le juge peut, à la demande d'une partie, condamner l'autre partie, pour le cas où il ne serait pas satisfait à la condamnation principale, au paiement d'une somme d'argent, dénommée astreinte, le tout sans préjudice de dommages-intérêts s'il y a lieu.

L'astreinte est une condamnation pécuniaire accessoire et éventuelle qui s'ajoute à la condamnation principale pour le cas où celle-ci ne serait pas exécutée dans le délai prescrit par le juge. Son but est d'amener un débiteur récalcitrant à s'exécuter rapidement par crainte de se voir infliger une condamnation pécuniaire.

La condamnation à une astreinte est facultative et relève du pouvoir d'appréciation du juge.

En l'occurrence, le Tribunal ne saurait d'ores et déjà anticiper la récalcitrance de la société SOCIETE1.) à exécuter les travaux d'achèvement.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir la condamnation de la société SOCIETE1.) d'une astreinte.

2.4. Quant aux demandes reconventionnelles de la société SOCIETE1.) :

2.4.1. Quant à la demande reconventionnelle en paiement de la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) demande que les consorts PERSONNE4.) soient condamnés à lui payer les montants suivants :

- 1.692,37 euros correspondant à la facture SOCIETE8.) du 30 juin 2023,
- 1.868,90 euros correspondant au solde impayé le facture SOCIETE9.) du 12 juillet 2023,
- 22.150,48 euros correspondant à la facture NR. SOCIETE6.) du 9 juillet 2024,
- 1.121,36 euros correspondant à la facture SOCIETE10.) du 9 juillet 2024.

D'après la partie défenderesse, il y aurait lieu d'augmenter ces montants des intérêts de retard conventionnels de 12% à compter de leur date d'échéance, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

Les factures susmentionnées sont contestées par les consorts PERSONNE4.).

Eu égard aux contestations des consorts PERSONNE4.) quant aux montants facturés, il convient de déterminer si la société SOCIETE1.) est en droit de réclamer un montant de 26.833,11 euros à titre de solde sur factures litigieuses.

L'article 1601-9 du Code civil dispose que :

« Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Avant le début des travaux le vendeur ne peut exiger aucune avance sur les constructions projetées. Il ne peut demander que le paiement du prix correspondant à la valeur du terrain et des éléments d'équipement existants. La part du terrain dans le prix total ne peut dépasser 10%, sauf si le vendeur justifie d'un prix de revient ou d'une valeur de réalisation supérieurs.

Après le début des travaux, les versements afférents à la construction ne deviennent exigibles qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux de façon à ce que les sommes payées correspondent à tout moment à l'importance des travaux réalisés.

En aucun cas les paiements pour les constructions ne peuvent dépasser:

15% du prix total des constructions à l'achèvement des fondations à l'exception de celles relatives aux garages et autres dépendances séparés de l'immeuble principal;

1 quote-part proportionnelle au nombre des dalles à fournir entre les fondations et la toiture avec un maximum de 50% du prix total à l'achèvement de la dalle supérieure;

95% à l'achèvement de l'immeuble.

Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur. Toutefois, il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat. »

L'acte notarié du 14 mai 2021 prévoit que le prix de vente de 443.009,70 euros est payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux et qu'il viendra à échéance comme suit :

«

- 10% du prix total des constructions lors des travaux de terrassement	44.300,97 euros
- 5 % du prix total des constructions lors du bétonnage du radier	22.150,48 euros
- 8% du prix total des constructions lors des travaux de coulage de la dalle couvrant le sous-sol	35.440,78 euros
- 8% du prix total des constructions lors des travaux de coulage de la dalle couvrant le rez-de-chaussée	35.440,78 euros
- 8 % du prix total des constructions lors des travaux de coulage de la dalle couvrant le premier étage	35.440,78 euros
- 8% du prix total des constructions lors des travaux de coulage de la dalle couvrant le deuxième étage	35.440,78 euros
- 14% du prix total des constructions lors des travaux d'étanchéisation de la toiture	62.021,36 euros
- 13% du prix total des constructions lors des travaux de pose de menuiseries extérieures et volets roulants	57.591,26 euros
- 8% du prix total des constructions lors des travaux d'installation des sanitaires, de chauffage et d'électricité (gros-œuvre)	35.440,78 euros
- 8% du prix total des constructions lors des travaux de plâtrerie et de chape	35.440,78 euros
- 5% du prix total des constructions lors des travaux de revêtement de sols et peintures	22.150,48 euros
- 5% du prix total des constructions lors de la remise des clés	22.150,47 euros
SOCIETE15.)	443.009,70 euros

»

D'après l'acte notarié, à « défaut de paiement dans le délai prédécrit, des intérêts de retard au taux de douze pour cent (12%) l'année sont dus de plein droit et sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire, jusqu'au jour du paiement intégral. »

- Quant à la facture SOCIETE8.) du 30 juin 2023

Il ressort du dossier soumis au Tribunal que la facture SOCIETE8.) du 30 juin 2023 porte sur la somme de 1.692,37 TTC. Ladite facture contient le descriptif suivant :

« *Intérêts de retard de paiement*

$37.281,48 - 12\% = 4.473,77\text{€}/\text{année}$

$4.473,77\text{€} : 365 = 12,26\text{€}/\text{jour}$

119 jours de retard de paiement

$12,26 \times 119 = 1.458,94\text{€ htva} \gg$

D'après le tableau « *retards de paiement* » établi par la partie défenderesse, le montant de 37.281,48 euros correspondrait à la facture n°SOCIETE11.) du 6 février 2023 prévoyant le 21 février 2023 comme date d'échéance et n'aurait été payé qu'en date du 22 juin 2023, soit avec un retard de 121 jours. Il ressort également d'un courrier non daté de la société SOCIETE1.) que celle-ci réclame les intérêts par rapport à une facture n°SOCIETE11.) du 6 février 2023. Dans ses dernières conclusions, la partie défenderesse ne donne aucune précision par rapport à la facture à laquelle se rapportent les intérêts de retard réclamés par la facture du 30 juin 2023.

Les consorts PERSONNE4.) contestent la facture du 30 juin 2023 et exposent qu'ils n'auraient pas connaissance d'une facture du 6 février 2023 mais seulement d'une facture SOCIETE11.) du 27 janvier 2023 relative à la tranche « travaux d'installation des sanitaires, de chauffage et d'électricité ». A la date d'émission de la facture, les travaux y énoncés n'auraient pas encore été entamés. Ils auraient payé ladite facture en date du 21 juin 2023 alors qu'à cette date les travaux factures ne seraient même pas arrivés à mi-chemin. C'est pour cette raison qu'ils contestent les intérêts sur la facture du 27 janvier 2023.

Il y a lieu de constater qu'aucune facture n°NUMERO3.) datée au 6 février n'a été soumise au Tribunal. Le Tribunal dispose uniquement d'une facture n°SOCIETE11.) datée au 27 janvier 2023, prévoyant une date d'échéance de paiement au 11 février 2023 et portant sur la somme de 37.281,48 euros.

Bien que la partie défenderesse ne prenne pas position dans ses dernières conclusions, le Tribunal suppose que cette dernière s'est trompée de date et entendait se référer à la facture n°SOCIETE11.) du 27 janvier 2023 qui comporte le même numéro de facture et qui renseigne le paiement de la même somme que la prétendue facture du 6 février 2023.

Or, à défaut pour la partie défenderesse de prouver que les travaux dont elle réclame le paiement en date du 27 janvier 2023 étaient véritablement accomplis à cette date et que la facture était donc véritablement devenue exigible, elle n'établit pas que les intérêts dont elle demande le paiement sont justifiés.

- Quant à la facture SOCIETE9.) du 12 juillet 2023

Suivant facture SOCIETE9.) du 12 juillet 2023, la société SOCIETE1.) réclame la somme de 3.647,75 euros TTC. Le descriptif de ladite facture indique ce qui suit :

« AUGMENTATION DE L'INDICE OCTOBRE 2021 (2,5%) de 834.76 A 855.62 2,5% sur le montant HT de la tranche N°10 $30.291,26 + 2,5\% = 757,28$ EUR

AUGMENTATION DE L'INDICE AVRIL 2022 (2,5%) de 855.62 A 877.01 2,5% sur le montant HT de la tranche N°10 $31.048,54 + 2,5\% = 776,21$ EUR

AUGMENTATION DE L'INDICE JANVIER 2023 (2,5%) de 877.01 A 898.93 2,5% sur le montant HT de la tranche N°10 $31.824,75 + 2,5\% = 795,62$ EUR

AUGMENTATION DE L'INDICE AVRIL 2023 (2,5%) de 898,93 A 921,40 2,5% sur le montant HT de la tranche N°10 $32.620,37 + 2,5\% = 815,5$ EUR »

Il est constant en cause que les consorts PERSONNE4.) ont payé les augmentations d'octobre 2021 et d'avril 2022, de sorte que le solde impayé se chiffre à 1.868,90 euros. Or, d'après les consorts PERSONNE4.), la société SOCIETE1.) ne saurait exiger le paiement des indexations subséquentes de 2023 en ce que les travaux auraient dû être achevés au plus tard le 30 novembre 2022.

Il échet de constater qu'il est précisé dans l'acte notarié du 14 mai 2021 que le prix de vente de 443.009,70 euros « n'est pas révisable pour quelque cause que ce soit, sauf : (...) - **en cas de variation de l'indice de l'échelle mobile des salaires : le chiffre-indice sur lequel se base le montant du prix ci-dessus est de 834,76 euros ; en cas de variation ultérieure de ce chiffre-indice de deux virgule cinq pour-cent (2,5%), les montant du prix à échoir subiront une adaptation proportionnelle (...)** ».

Au vu de cette stipulation contractuelle, c'est le montant du prix à échoir qui doit être adapté en fonction de l'augmentation du chiffre-indice de 2,5 %, et ce sans réserve quant au respect ou non du délai d'achèvement.

Bien que la date d'achèvement du 30 novembre 2022 n'ait pas été respectée par la société SOCIETE1.) SARL, le prix n'était pas entièrement échu à cette date de sorte que cette dernière était en droit d'adapter le prix restant dû à l'augmentation du chiffre de l'indice survenu en 2023.

Il y a partant lieu de condamner les consorts PERSONNE4.) à payer la somme de 1.868,90 euros à la partie défenderesse, avec les intérêts conventionnels de 12% l'an à partir du présent jugement, jusqu'à solde.

- Quant à la facture SOCIETE16.) du 9 juillet 2024

Suivant la facture NR. SOCIETE6.) du 9 juillet 2024, la société SOCIETE1.) a demandé aux consorts PERSONNE4.) de lui payer la somme de 22.150,48 euros au titre de la 12^e tranche « Lors de la remise des clés (5% du prix de la construction) ». Les consorts PERSONNE4.) contestent cette facture au motif qu'aucune remise des clés n'aurait pu avoir lieu en raison des inachèvements de l'appartement.

Il ressort du dossier soumis au Tribunal que bien que l'appartement ait été achevé le 24 juillet 2024, aucune remise des clés n'a eu lieu et les consorts PERSONNE4.) n'habitent pas dans l'appartement. La 12^e tranche n'étant échue que lors de la remise des clés, la

créance dont se prévaut la partie défenderesse au titre de la facture SOCIETE16.) du 9 juillet 2024 n'est pas encore devenue exigible. Il y a lieu de préciser, tel que cela sera développé ci-après, que la 12^e tranche n'est pas devenue exigible à travers la mise en demeure de la société SOCIETE1.) et que la remise des clés ne sera possible qu'à partir du moment où tous les travaux seront complètement terminés dans l'immeuble litigieux.

- Quant à la facture SOCIETE10.) du 9 juillet 2024

Par la facture SOCIETE10.) du 9 juillet 2024, la société SOCIETE1.) a demandé aux consorts PERSONNE4.) de lui payer la somme de 1.121,36 euros au titre des augmentations du chiffre-indexe d'octobre 2021 et d'avril 2022 sur le montant HT de la 12^e tranche.

Il y a lieu de constater qu'aucune remise des clés n'a eu lieu de sorte que la 12^e tranche du prix à payer n'est pas encore devenue exigible. Dès lors, les consorts PERSONNE4.) ne sauraient être contraints de payer les augmentations du chiffre d'indice sur un montant non encore exigible.

2.4.2. Quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) à voir ordonner aux consorts PERSONNE4.) de procéder à la remise des clés et de prendre livraison de leur appartement

Pour que l'achèvement soit constaté, il suffit que l'immeuble soit habitable (...), même si subsistent des malfaçons et défauts de conformité mineurs. En revanche, pour que la livraison intervienne et que le vendeur puisse obtenir le solde du prix, il faut que l'immeuble soit complètement terminé, autrement dit parfait ou en passe de l'être (Dalloz, Vente d'immeuble à construire, n°295, mars 2024, PERSONNE9.)).

Comme cela a été exposé sous le point 2.3., la société SOCIETE1.) n'a pas complètement terminé les travaux dans l'immeuble, de sorte que l'appartement ne saurait être considéré comme étant complètement terminé.

Etant donné que l'appartement, bien qu'achevé, n'est pas en état d'être livré, les consorts PERSONNE4.) ne sauraient être contraints de procéder à la remise des clés et de prendre livraison de leur appartement. La société SOCIETE1.) est partant à débouter de sa demande.

2.4.3. Quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) concernant le paiement de la garantie bancaire

Dans la motivation de ses dernières conclusions, la société SOCIETE1.) expose que les consorts PERSONNE4.) devraient l'indemniser pour la prorogation de la garantie bancaire au prorata des périodes d'allongement des délais qui seraient dû à leur manque de réactivité.

Il y a lieu de constater que la société SOCIETE1.) ne précise pas à quelle somme les consorts PERSONNE4.) devraient être condamnés de ce chef, ni de quelles périodes

d'allongement il s'agirait. A défaut de toute précision, il y a lieu de débouter la société SOCIETE1.) de sa demande.

Les demandes accessoires

- Sur les frais et honoraires d'avocat

Il y a lieu de rappeler que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

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 constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, 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.

Il est rappelé qu'il est de principe aujourd'hui 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.

En l'espèce, les consorts PERSONNE4.) ont commis une faute en ce qu'ils n'ont pas payé le solde restant dû de la facture SOCIETE9.) du 12 juillet 2023 à la société SOCIETE1.). Or, la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir le montant qu'elle a dû payer à titre de frais et honoraires d'avocat en raison de cette faute, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande en dommages et intérêts.

- Indemnité de procédure

Les consorts PERSONNE4.) demandent l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. La société SOCIETE1.) demande également une indemnité de procédure de 3.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *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.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

En l'espèce, les parties ne démontrent pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure ne sont pas fondées.

- La compensation judiciaire

Par le présent jugement, la société SOCIETE1.) est condamnée à payer aux consorts PERSONNE4.) le montant total de 20.156,00 euros. Les consorts PERSONNE4.), quant à eux, sont condamnés à payer la somme de 1.868,90 euros à la partie défenderesse. Ils demandent que le Tribunal ordonne la compensation entre ces créances.

La compensation judiciaire est celle qui intervient lorsqu'un débiteur, poursuivi en paiement, forme une demande reconventionnelle à l'effet d'opposer au demandeur une créance qui ne réunit pas toutes les conditions pour la compensation légale. Cette demande incidente par laquelle le défendeur conclut à la constatation par le juge d'une créance qu'il prétend avoir contre le demandeur, diffère de l'exception de compensation légale déjà opérée, en ce que celle-ci n'est qu'un moyen de défense au fond, comme celui qui serait tiré du paiement.

Il y a donc lieu d'ordonner la compensation entre les créances respectives de la société SOCIETE1.) et des consorts PERSONNE4.).

- Exécution provisoire

Les consorts PERSONNE4.) concluent à l'exécution provisoire du présent jugement.

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

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, 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 (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

Au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant et dans la mesure où les consorts PERSONNE4.) ne justifient pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

- Frais et dépens de l'instance

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

Dans la mesure où les consorts PERSONNE4.) ainsi que la société SOCIETE1.) succombent à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à leur charge à parts égales.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l à leur payer la somme de 5.967 euros TTC 17% au titre des frais d'architecte,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l à leur payer la somme de 1.000,00 euros à titre de dommages et intérêts pour le temps et l'énergie investis inutilement en relation avec le projet d'extension des combles,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), et PERSONNE3.) la somme de 1.000,00 euros,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l à leur payer la somme de 1.000,00 euros à titre de dommages et intérêts pour leur préjudice moral,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 1.000,00 euros,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant à voir déclarer réputée nulle et non écrite la clause inscrite à l'acte notarié du 14 mai 2021 prévoyant une indemnité de 51 euros par jour ouvrable de retard,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l à leur payer la somme de 2.800 euros par mois à compter du 5 décembre 2022, date de la mise en demeure, jusqu'à l'achèvement de l'appartement,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l à leur payer une indemnité de 51 euros par jour ouvrable de retard, conformément aux stipulations de l'acte notarié du 14 mai 2021,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 18.156,00 euros,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l à achever les travaux suivants :

- fourniture et installation des cabines de douches des deux salles de bains suivant commande du 2 décembre 2022,
- obtention du certificat de conformité de l'ascenseur et mise en fonctionnement de l'ascenseur,
- fourniture et installation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l à achever les travaux suivants :

- fourniture et installation des cabines de douches des deux salles de bains suivant commande du 2 décembre 2022,
- obtention du certificat de conformité de l'ascenseur et mise en fonctionnement de l'ascenseur,
- fourniture et installation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l tendant à voir condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer la somme de 1.692,37 euros correspondant à la facture n°INV2023008 du 30 juin 2023,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l tendant à voir condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer la somme de 22.150,48 euros correspondant à la facture n° SOCIETE6.) du 9 juillet 2024,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l tendant à voir condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer la somme la somme de 1.121,36 euros correspondant à la facture n°INV2024035 du 9 juillet 2024,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l tendant à voir condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer la somme de 1.868,90 euros correspondant au solde restant dû de la facture n°SOCIETE7.) du 12 juillet 2023 avec les intérêts conventionnels de 12% l'année à partir du présent jugement, jusqu'à solde,

partant condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l la somme de 1.868,90 euros, avec les intérêts conventionnels de 12% l'année à partir du présent jugement, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l tendant à voir contraindre PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à la remise des clés et à prendre livraison de l'appartement sis à L-ADRESSE8.),

dit non fondée la demande la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l tendant à voir condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à l'indemniser pour la prorogation de la garantie bancaire au prorata des périodes d'allongement des délais qui seraient dû à leur manque de réactivité,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l en dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

ordonne la compensation entre les créances respectives des parties,

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

met les frais et dépens à parts égales à charge d'PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) d'une part, et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. d'autre part.