

Audience publique du mercredi, 14 juillet 2010

Numéro 117943 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président
Claudine DE LA HAMETTE, premier juge,
Daniel LINDEN, premier juge,
Simone WAGNER, greffier.

ENTRE :

la société anonyme IMMO-ALLIANCE S.A., établie et ayant son siège social à L-4621 Differdange, 10, place du Marché, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 69.013,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 25 septembre 2008,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. **A.**), employé privé, et

2. **B.**), les deux demeurant à L-(...),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit STEFFEN,

parties demanderesses sur reconvention,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Ouï la société anonyme IMMO-ALLIANCE S.A. par l'organe de son mandataire Maître Anne MERTENS, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat constitué.

Ouï **A.)** et **B.)** par l'organe de leur mandataire Maître Sophie LAMOTHE, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Roy REDING, avocat constitué.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 23 avril 2010.

Ouï Madame le vice-président Paule MERSCH en son rapport oral à l'audience publique du 25 juin 2010.

Suivant acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 9 février 2006, la société anonyme IMMO-ALLIANCE S.A. a vendu à **A.)** et à **B.)**, chacun pour la moitié indivise, un terrain avec construction d'une maison unifamiliale de type « gros-œuvre fermé », sis à (...), au lotissement « (...) », moyennant paiement d'un montant de 340.070,19 €, ce montant payable par tranches au fur et à mesure de l'avancement des travaux, TVA de 15 % comprise.

La procédure :

Suivant exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude Steffen, du 25 septembre 2008, la société anonyme IMMO-ALLIANCE S.A. a donné assignation à **A.)** et à **B.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part indivise à lui payer :

- la somme de 10.736,58.- € du chef de deux factures no. 630-C00032A et 631-C00032A, toutes les deux établies en date du 17 décembre 2007 et restées impayées, augmentée des intérêts conventionnels de 1% à compter du 27 décembre 2007 jusqu'à solde ;
- la somme de 12.269,25.-€ du chef du solde impayé de deux factures no. 657-C00032B et 656-C00032A, toutes les deux établies en date du 5 septembre 2007, augmenté des intérêts conventionnels de 1% à compter du 7 juillet 2008 jusqu'à solde ;
- 1.332,80.- € à titre d'intérêts conventionnels augmentés des intérêts conventionnels de 1% l'an à compter du 15 septembre 2008, jusqu'à solde.

Elle réclame encore une indemnité de procédure de 1.000.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, la condamnation des défendeurs aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat concluant ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La société IMMO-ALLIANCE S.A. soutient à l'appui de ses prétentions, que les parties assignées ont pardevant le notaire Maître Robert SCHUMAN conclu, en date du 9 février 2006 une vente en état futur d'achèvement, moyennant paiement d'un montant de 340.070,19.- €, chacun pour la moitié indivise du terrain et de l'immeuble à y construire.

Elle affirme avoir effectué tous les travaux conformément aux exigences de l'acte de vente précité.

Les parties assignées n'auraient cependant toujours pas payé les factures no. 630-C00032A et 631-C00032A, toutes les deux établies en date du 17 décembre 2007, correspondantes à la tranche relative à la réception définitive des travaux, à hauteur de 5.368,29.- € chacune.

Les parties assignées seraient également restées en défaut de régler le solde des factures no. 657-C00032B et 656-C00032A, toutes les deux établies en date du 5 septembre 2007, à hauteur de 6.134,76.- € chacune, du chef de travaux supplémentaires commandés et relatifs à la réalisation d'une cave sous la terrasse, suivant devis accepté le 28 novembre 2006 relatif à l'installation d'un feu ouvert pour la cheminée, au revêtement en toiture de la cheminée à feu ouvert et relatif au moteur de la porte du garage.

La société anonyme IMMO-ALLIANCE S.A. fait valoir qu'en cas de non-paiement des factures à leurs échéances respectives, l'acte de vente notarié prévoirait que les acquéreurs devraient payer en sus des montants réduits en principal une pénalité contractuelle « prorata temporis » à hauteur d'un pour cent par mois de retard à compter de l'échéance desdites factures.

Les parties assignées lui seraient ainsi encore redevables des intérêts de retard conventionnels d'un montant de 1.332,80.- € du chef du paiement en retard de factures datées au 18 octobre 2006, du 8 août 2007, du 29 août 2007 et du 26 octobre 2007.

Malgré plusieurs rappels, notamment en date du 16 juillet 2008 et du 2 septembre 2008, les parties assignées refuseraient de remplir intégralement leur obligation de paiement.

La société IMMO-ALLIANCE S.A. base sa demande sur les dispositions de l'article 1134 du Code Civil.

A.) et B.) contestent le montant réclamé. Ils affirment, d'une part, que les travaux réalisés par la société anonyme IMMO-ALLIANCE S.A. sont affectés de vices et malfaçons et, d'autre part, que certains travaux incombant à la partie venderesse n'ont pas été exécutés par cette dernière. Ils indiquent à ce sujet que la réception des travaux a été assortie de réserves qui n'ont pas été levées dans leur intégralité. Ils font encore état de vices et malfaçons qui seraient apparus ultérieurement. Ils demandent l'établissement d'une note de crédit en leur faveur. A titre subsidiaire, ils demandent l'institution d'une

expertise pour autant que de besoin afin d'établir la note de crédit et le décompte final entre les parties.

A titre reconventionnel, **A.)** et **B.)** réclament des dommages et intérêts du chef du préjudice subi en raison du retard dans la livraison de l'immeuble. Ils font valoir que les travaux devaient être achevés au début du mois de décembre 2006 et que la réception définitive ne s'est faite qu'au mois de décembre 2007. Ils ont initialement évalué le dommage matériel subi de ce chef à 30.000.-€ et le dommage moral à 5.000.-€. Dans un corps de conclusions ultérieur, ils ont chiffré le préjudice matériel à 2.790,90.- €, ou tout autre montant même supérieur à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

A.) et à **B.)** réclament encore à titre de demande reconventionnel des dommages et intérêts en réparation de la moins-value subie par leur immeuble sur base des dispositions des articles 1110, sinon 116, sinon 1382 et 1383 du Code Civil. Il s'affirment que la société IMMO-ALLIANCE leur aurait caché que la construction d'un immeuble résidentiel était prévue sur le lot de terrain voisin du leur. Ils soutiennent au contraire que la partie IMMO-ALLIANCE S.A. les aurait informés, plans à l'appui, qu'une aire de jeux pour enfants serait installée sur le lot dont s'agit. Ce n'est qu'ultérieurement qu'ils auraient appris que suivant plan d'aménagement particulier, la construction d'une résidence était envisagée sur ce lot de terrain. **A.)** et à **B.)** affirment qu'ils ont acquis leur lot en considération de la présence de l'aire de jeux envisagée.

Ils estiment en conséquence avoir été induits en erreur, sinon trompés par la partie venderesse ; ils estiment encore que leur immeuble aurait subi une moins-value en raison de la présence projetée d'une résidence sur le terrain voisin.

A.) et à **B.)** réclament encore une indemnité de procédure de 2.000.- € sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, ainsi que la condamnation de la société anonyme IMMO-ALLIANCE S.A. aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat concluant.

Quant à la demande principale en paiement des factures :

La société IMMO-ALLIANCE S.A. réclame actuellement le paiement des factures suivantes :

- Facture no. 657-C00032B, adressée à **B.)**, datée au 5 septembre 2007, pour un montant de 7.692,26.-€, relative à des travaux supplémentaires, et dont le solde de 6.134,76.-€ resterait impayé ;
- Facture no. 656-C00032A, adressée à **A.)**, datée au 5 septembre 2007, pour un montant de 7.692,26.-€, relative à des travaux supplémentaires, et dont le solde de 6.134,76.-€ resterait impayé ;
- Facture no. 630-C00032A, adressée à **A.)**, datée au 17 décembre 2007, pour un montant de 5.368,29.-€, relative à la réception des travaux ;

- Facture no. 631-C00032B, adressée à **B.)**, datée au 17 décembre 2007, pour un montant de 5.368,29.-€, relative à la réception des travaux ;

Les parties assignées contestent les montants réclamés. Ils font valoir, d'une part, que les travaux sont affectés de vices, de malfaçons et d'inexécutions.

Ils font encore valoir que les travaux ont été réceptionnés par procès-verbal signé en date du 29 janvier 2008. Ils affirment y avoir fait état d'un certain nombre de réserves, dont toutes n'auraient cependant pas été levées, malgré promesse de la société vendeuse de réaliser les travaux en souffrance dans les meilleurs délais. Ainsi, les réserves no.3, 5, 6, 7, 8 et 9, consignées dans le procès-verbal dressé en date du 29 janvier 2008, n'aurait pas été levées.

Ils soutiennent, d'autre part, que la société IMMO-ALLIANCE n'aurait pas exécuté l'ensemble des travaux lui incombant en vertu du cahier des charges et que ces travaux auraient été réalisés par eux-mêmes.

En dernier lieu, ils affirment que certains travaux auraient été facturés indûment comme travaux supplémentaires.

1) Quant aux vices et malfaçons allégués par **A.)** et **B.)** :

Aux termes de conclusions notifiées en date du 9 novembre 2009, les parties **A.)** et **B.)** font état des inexécutions suivantes :

- absence de la tablette en pierre bleue au niveau de la porte fenêtre de la cuisine
- Absence de branchement moteur au niveau de la porte du garage et absence de fourniture d'une seconde télécommande ;

ainsi que des vices et malfaçons suivants :

- La tablette en pierre bleue de la 2^{ème} porte fenêtre est fissurée
- l'étanchéité horizontale a été effectuée trop bas au niveau de la façade frontale et latérale
- des problèmes rencontrés lors de l'ouverture et de la fermeture de certaines portes-fenêtres
- le volet en bois au rez-de-chaussée présente un défaut apparent
- les deux cours anglaises ont été montées trop bas par rapport au niveau de la terrasse
- lors de fortes pluies, l'eau stagne au niveau de l'entrée de la cave, provoquant ainsi des inondations à ce niveau en l'absence de drainage
- le mur séparant le terrain des concluanes du terrain avoisinant ne respecte pas les distances prévues et empiète sur le terrain des concluanes
- le revêtement dudit mur est mal achevé.

Ils affirment que cette liste n'est pas exhaustive.

Ils versent à l'appui de leurs affirmations un jeu de photographies.

Ils offrent encore de prouver les vices et inexécutions par voie d'expertise.

La société IMMO-ALLIANCE S.A. conteste à titre principal les vices et malfaçons soulevés par les parties **A.)** et **B.)**. Elle estime que les vices allégués seraient des vices apparents et seraient dès lors couverts par la réception des travaux intervenue en date du 29 janvier 2008.

A titre subsidiaire, la société IMMO-ALLIANCE S.A. prend position comme suit :

- quant à l'absence d'une tablette bleue : elle est contestée pour ne pas figurer dans le procès-verbal de réception
- quant au branchement moteur de la porte du garage et absence d'une deuxième télécommande : le cahier des charges ne prévoyait pas la fourniture et le branchement d'un moteur pour la porte du garage ; ces travaux ont été commandés par les acquéreurs à une tierce entreprise
- quant à la fissure de la tablette bleue : contestée, car non renseignée dans le procès-verbal de réception ; la fissuration pourrait être imputable aux agissements des parties acquéreuses ;
- quant à l'étanchéité : toute inexécution est contestée pour ne pas être rapportée ;
- quant aux difficultés d'ouverture de certaines fenêtres : elles sont formellement contestées pour ne pas figurer sur le procès-verbal de réception et à défaut de précision quant aux portes fenêtres visées ;
- quant au défaut du volet en bois : il s'agit d'un vice apparent qui est en tout état de cause contesté, pour ne pas figurer sur le procès-verbal de réception et à défaut de préciser la nature du défaut dont serait affecté le volet ;
- quant aux cours anglaises : la différence de niveau proviendrait d'une négligence des parties acquéreuses qui auraient dû veiller, en décidant de créer une terrasse extérieure, de la mettre au niveau adéquat par rapport aux cours anglaises ; aucune terrasse extérieure n'était prévue dans les plans initiaux
- quant aux inondations : toute inondation dans la cave est contestée et laisse d'être établie
- quant au mur de séparation : la société IMMO-ALLIANCE S.A. conteste tout empiètement sur le terrain voisin et que le revêtement soit mal achevé. Elle reproche encore à **A.)** et **B.)** de ne pas indiquer quel mur serait visé.

Pour que les dispositions protectrices de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction soient applicables, il faut qu'il y ait eu réception de l'immeuble. Avant la réception définitive de l'immeuble, la responsabilité des constructeurs s'analyse selon le droit commun tel qu'il découle de l'article 1147 du Code civil (Cour d'appel, 11 mai 2005, numéro 28935 du rôle).

Ces dispositions instituent un régime de garantie particulier, dérogeant au droit commun de la garantie des vices de la chose vendue. Les principes régissant cette matière sont les suivants :

Concernant le régime des désordres apparents régissant les contrats de vente en l'état futur d'achèvement, l'article 1642-1 du code civil prévoit que le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents. Aux termes de cet article, le vice est considéré comme apparent lorsqu'il a pu être constaté par l'acquéreur, soit avant la réception de l'ouvrage, c'est-à-dire la livraison de l'ouvrage, soit à l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, le plus tardif de ces deux événements étant déterminant. En survenant après ce délai, le vice perd la qualification d'apparent pour prendre celle de vice caché. En matière d'immeuble à construire, la distinction entre vices apparents et vices cachés est en effet purement technique dès lors que la qualification du vice dépend exclusivement de la date de sa révélation effective (cf. Georges RAVARANI, «Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits», Pas. 28, 1990, p.2 ; « La responsabilité civile des personnes privées et publiques», 2ème édition, Pas. 2006, n° 621, p. 504). L'article 1642-1 du code civil prévoit seulement l'interdiction pour le vendeur d'obtenir décharge des vices apparents avant le dernier en date des événements y visés (Cass. 6 juillet 2006, n° 2303 du registre).

L'article 1642-1 du code civil, conçu en vue de protéger l'acheteur, déroge ainsi à la règle de droit commun de la garantie des vices apparents inscrite à l'article 1642 du même code et énonce, indirectement mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur a expressément donné décharge. Aucune dénonciation des vices apparents au vendeur n'est nécessaire. A défaut de décharge expresse, l'acheteur peut donc agir sans dénonciation préalable, à l'encontre du vendeur pour avoir garantie des vices apparents. L'acheteur n'est pas tenu au respect du délai de dénonciation de l'article 1648 du code civil, puisque ce texte ne prévoit plus, depuis l'abrogation par la loi du 15 mars 1987 de la modification législative intervenue le 28 novembre 1976, le délai d'un an pour l'exercice de l'action des vices apparents de l'article 1642-1 du code civil (Cour d'appel, 9 novembre 2005, n° 28753 et 28939 du rôle). L'acheteur dispose du délai de trente ans pour agir en justice (Cour d'appel, 30 mars 1999, n° 20541 du rôle ; 28 juin 1995, n° 16686 du rôle ; Cour de cassation, 6 juillet 2006, n° 45/06).

Dans la mesure où la réception, même sans réserves, ne saurait valoir décharge au sens de l'article 1642-1 précité, il faut retenir que le fait que les parties ont signé en date du 29 janvier 2008 un «Procès-verbal de réception des travaux » ne saurait avoir une incidence sur le droit des consorts **B.)** et **A.)** de réclamer réparation des vices apparents ayant existé dès la date de la réception (voir en ce sens Tribunal d'Arrondissement, jugement no. 108 / 2010 du 21 avril 2010, no. 117665 du rôle).

En l'espèce, un procès-verbal de réception des travaux a été dressé en date du 29 janvier 2008 ; il a été suivi d'un procès-verbal de levée des réserves en date du 14 Avril 2008.

Conformément aux conclusions **A.)** et **B.)**, les contestations de la société IMMO-ALLIANCE S.A. en ce qui concerne le moteur de la porte d'entrée tombent à faux, alors qu'il ressort des factures du 5 septembre 2007 que le moteur de la porte de garage a été facturé par la société IMMO-ALLIANCE S.A. à **B.)** et à **A.)**.

Il est admis que le vendeur d'un immeuble à construire, à l'instar du locateur d'ouvrage, est tenu d'une obligation de résultat dans le sens qu'il doit construire ou faire construire pour le compte de son client un ouvrage exempt de vices. Pour prospérer dans son action en responsabilité dirigée contre le promoteur, le client peut partant se borner à prouver la réalité des vices dont est affecté l'ouvrage qui lui a été vendu. Au cas où cette preuve est établie, la responsabilité du vendeur est engagée, à moins qu'il ne s'exonère de cette responsabilité en établissant un cas de force majeure ou la faute de la victime.

Le tribunal donne à considérer qu'à défaut de disposer de compétences techniques en la matière, il n'est pas en mesure de vérifier si les travaux de construction ont été réalisés conformément aux règles de l'art.

Compte tenu des contestations soulevées, ne semblant au demeurant pas dénuées de fondement, le tribunal retient que, la solution du litige dépendant de questions techniques qu'il convient de résoudre avant tout autre progrès en cause, il y a lieu de procéder à une expertise avec la mission plus amplement décrite au dispositif du présent jugement.

2) Quant aux réserves émises lors de la réception :

Suivant explications de **A.)** et de **B.)**, les réserves suivantes émises lors de la réception des travaux en date du 29 janvier 2008 et telles que consignées dans le procès-verbal de réception du 29 janvier 2008, n'ont pas été levées :

«

Pt 3 : porte de garage, contrôler et réparer la légère déformation du panneau principal de la porte (Zens)

....

Pt 5 : fenêtre de la cour anglaise sur pignon latéral : manque mousse en partie supérieure et rectifier la pose du tuyau de trop plein

Pt 6 : Raccordement en extérieur de l'exutoire de l'accodrain (porte de service), acco drain situé au trop haut par rapport au niveau fini (EDTE)

Pt 7 : regards visitables EU et EP à nettoyer correctement

Pt 8 : Mise en place de l'étanchéité verticale et protection mécanique entre le radier de la maison et celui de la cave en partie arrière (EDTE)

Pt 9 : Mise en place des étanchéités sous les tablettes en pierre bleue posées au rez-de-chaussée

... ».

La société IMMO-ALLIANCE S.A. soutient par contre que toutes les réserves auraient été levées. Ils versent à l'appui de leur affirmation une attestation dressée par **C.)**, « project manager » du lotissement « (...) » qui atteste que « *par la présente, je peux confirmer que tous les points énumérés sur le PV de réception ont été levés* ».

Il ressort néanmoins de la page 3 du procès-verbal de réception que **A.)** a signé en date du 14 avril 2008 la levée des réserves, attestant que les réserves signalées au jour de la réception ont été levées par l'entreprise, qu'il accepte les travaux réalisés et qu'il confirme que la totalité des travaux a été réalisée conformément au marché convenu entre les parties, sauf à préciser que les points 3, 5, 6, 7, 8 et 9 ne sont toujours pas levés. Il y indique encore que c'est la raison pour laquelle il ne règlerait pas le montant de la dernière facture lui adressée.

Force est de constater que l'attestation testimoniale versée par la société IMMO-ALLIANCE S.A. manque de la précision requise, alors que **C.)** se borne à constater que toutes les réserves ont été levées, sans toutefois préciser à quelle date et par quels moyens les travaux en souffrance ont été réalisés.

Le tribunal ne disposant pas des connaissances techniques nécessaires, il y a dès lors lieu de charger l'expert à nommer de vérifier si les travaux indiqués aux points 3, 5, 6, 7, 8 et 9 du procès-verbal dressé entre parties ont été réalisés conformément aux règles de l'art et que partant les réserves ont été levées.

3) Quant aux défauts de délivrance

Les consorts **A.)** et **B.)** reprochent à la société IMMO-ALLIANCE S.A. de ne pas avoir réalisé certaines prestations pourtant prévues dans le cahier des charges. Ils font plus particulièrement état de l'absence de cloisons permettant de cacher les gaines techniques et d'une étanchéité qui a été effectuée « trop bas » au niveau de la façade frontale et latérale. Ils soutiennent que ces travaux ont dû être réalisés par **A.)** lui-même. Ils réclament dès lors une note de crédit de ces chefs.

La société IMMO-ALLIANCE S.A. conteste les affirmations des parties adverses. Elle fait plus particulièrement valoir, en ce qui concerne les gaines techniques, que la vente ne portait que sur un immeuble de type « gros-œuvre fermé » et que les aménagements intérieurs incombent aux acquéreurs de la maison. Elle fait encore valoir que cette solution procède de la logique, alors que les gaines techniques ne sauraient être fermées avant l'installation des conduites qu'elles doivent recevoir.

En l'espèce, il échet de constater que le cahier des charges, annexé à l'acte de vente du 9 février 2006, détaillant les prestations à fournir par le constructeur, ne prévoit pas que l'installation des cloisons serait à charge de celui-ci.

Les contestations de la partie adverse ne sont dès lors pas fondées de ce chef.

En ce qui concerne l'étanchéité, seule une isolation contre l'humidité ascensionnelle est prévue pour les parties enterrées de la maison (point E du cahier des charges). Le constructeur ne s'est dès lors pas engagé à réaliser une étanchéité au-delà des parties enterrées, de sorte que les contestations formulées par les parties **A.)** et **B.)** de ce chef sont également à rejeter.

4) Quant à une éventuelle double facturation de diverses prestations

A.) et **B.)** affirment encore avoir indûment payé un montant de 1.100.- € à titre de supplément pour le revêtement de la cheminée, alors que cette prestation était prévue dans le cahier des charges. Ils contestent toute commande supplémentaire à ce sujet.

Contrairement aux affirmations de la société IMMO-ALLIANCE S.A., il ressort des factures no. 656-C00032A et 657-C00032B, toutes les deux établies en date du 5 septembre 2007, que celle-ci a facturé le poste « revêtement en toiture de la cheminée du feu ouvert », d'un montant de 1.100.-€, pour moitié à **A.)** et à **B.)**.

Le cahier des charges prévoit en effet, sous la rubrique « II-Travaux de toiture », le revêtement des cheminées en ardoises naturelles ou zinc (cf. point B, page 5 du cahier des charges).

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

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : actori incumbit probatio. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : reus in excipiendo fit actor. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (cf. R. Mougenot, Droit des obligations : la preuve, édition Larcier, 1997).

En cas de contestation du montant de factures relatives à l'exécution de travaux, c'est à celui qui réclame le paiement de prouver que les sommes facturées correspondent à l'importance des travaux commandés et effectués.

Il appartient dès lors à la société IMMO-ALLIANCE S.A. de rapporter la preuve de la nécessité des sommes facturées et encore réclamées.

Il s'en dégage que les travaux de revêtement sont inclus dans la construction et ne sauraient donner lieu à une facturation supplémentaire, à défaut pour la société IMMO-ALLIANCE S.A. de justifier d'une commande supplémentaire de la part de **A.)** et **B.)** .

La demande en paiement de la société IMMO-ALLIANCE S.A. doit dès lors être déclarée dès à présent non-fondée en ce qui concerne le poste « revêtement en toiture de la cheminée du feu ouvert », repris dans la facture no. 656-C00032A, adressée à **A.)**, pour un montant de 550.-€ et repris dans la facture no. 657-C00032B, adressée à **B.)**, pour un montant de 550.-€.

Quant à la demande en condamnation au paiement des intérêts de retard.

La demanderesse sollicite encore l'allocation d'un montant de 1.332,80.- € « à titre d'intérêts conventionnels de 1% augmentés des intérêts conventionnels d'1% l'an à compter du 15 septembre 2008 jusqu'à solde ».

La partie demanderesse réclame les intérêts sur le montant des factures échues, mais payées avec retard.

L'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 9 février 2006 prévoit à sa page 10 qu'« *en cas de retard [de paiement] la partie acquéreuse devra payer en sus une pénalité calculée prorata temporis sur base d'un pour cent par mois* ».

La clause que la partie demanderesse invoque est une clause pénale.

La clause pénale est une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

L'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 9 février 2006 prévoit que « *Pour l'application des dispositions qui précèdent, il est convenu que la partie venderesse informera l'acquéreuse par lettre recommandée des échéances avec un délai de paiement de huit jours à compter de l'envoi de cette lettre....* ».

Force est de constater que la société IMMO-ALLIANCE S.A. ne justifie pas avoir respecté le formalisme lui imposé par le contrat de vente en l'état futur d'achèvement, à savoir l'information de l'acquéreuse par lettre recommandée.

Il s'en suit que la demande du chef des intérêts de retard sur les factures énumérées dans l'acte introductif d'instance laisse d'être établie.

La demande en allocation d'un montant de 1.332,80.- € est dès lors à déclarer non fondée.

Quant aux demandes reconventionnelles

Quant à la demande en responsabilité du chef de défaut d'achèvement

Les consorts **B.)** et **A.)** font valoir que les travaux n'ont pas été achevés dans le délai de 10 mois prévu dans le contrat de vente signé en date du 9 février 2006.

Le contrat de vente signé le 9 février 2006 entre la société IMMO-ALLIANCE S.A. et **B.)** et **A.)** dispose que :

« La partie venderesse, par l'organe de son représentant prénommé, s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés endéans les dix (10) mois ouvrables à partir des présentes, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérés comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier), la période de congés obligatoire dans le bâtiment, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables à la venderesse), les troubles résultant d'hostilités, de révolutions, de cataclysmes ou d'accidents de chantier.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement sera différé d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite de travaux, augmenté du temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier, soit 5 jours ouvrables. »

Aux termes des dispositions conventionnelles, les travaux devaient dès lors être terminés pour le 9 décembre 2006 au plus tard.

Il ressort du dossier soumis à l'appréciation du Tribunal que les parties n'ont procédé à une première réception des travaux qu'en date du 29 janvier 2008, une réunion en vue de la levée des réserves n'ayant eu lieu qu'en date du 14 avril 2010.

La société IMMO-ALLIANCE S.A. ne conteste pas le fait que les travaux n'ont pas été achevés avant le terme convenu.

Elle estime cependant que la demande reconventionnelle n'est pas fondée en faisant état de causes légitimes de suspension, telles des intempéries, empêchant ses ouvriers de travailler sur le chantier et argumentant que le délai d'achèvement serait alors prolongé, conformément aux dispositions contractuelles, du délai de la suspension, augmenté de cinq jours ouvrables.

Elle soutient en outre que le défaut de paiement de l'intégralité des factures émises aurait entraîné une augmentation du délai prévu pour l'achèvement des travaux, jusqu'à paiement complet des factures. Elle estime avoir été en droit d'invoquer l'exception d'inexécution à son bénéfice.

Il y a dès lors lieu d'analyser les causes du retard d'achèvement.

Il est un principe que l'exécution des travaux dans un certain délai est une obligation de résultat, de laquelle le constructeur peut cependant se décharger en établissant que ce délai n'a pas pu être respecté en raison de cas de force majeure ou de la faute ou du fait de son cocontractant.

Les causes légitimes de suspension invoquées par la société IMMO-ALLIANCE S.A., d'ailleurs formellement contestées par les acquéreurs, ne sont pas étayées, ni même offertes en preuve.

La société IMMO-ALLIANCE S.A. fait encore valoir que les retards seraient dus à la faute de société IMMO-ALLIANCE S.A., en raison du non-paiement, respectivement du retard de paiement des factures incontestablement dues.

En ce qui concerne les factures du 18 octobre 2006 (achèvement de la dalle du rez-de-chaussée), du 8 août 2007 (travaux de charpente), du 29 août 2007 (travaux de toiture) et du 26 octobre 2007 (pose de la porte d'entrée et de garage), il se dégage des pièces versées en cause que le paiement est toujours intervenu au plus tard dans les deux mois de la date d'échéance de la facture afférente.

Le tribunal note d'ailleurs que seules les factures du 18 octobre 2006 ont été établies avant le 9 décembre 2006, les autres factures étant en tout état de cause postérieures à la date limite d'achèvement convenue dans l'acte de vente en l'état futur d'achèvement. D'autre part, les deux factures du 18 octobre 2006, venues à échéance en date du 26 octobre 2006, ont été payées en date du 29 novembre 2006.

Les éventuels retards de paiement allégués ne sauraient dès lors justifier un retard de plus de 14 mois dans l'achèvement de la construction.

Il ressort par contre des factures précitées que les travaux ont dû prendre un retard important dès leur début, alors que les factures relatives à la dalle du rez-de-chaussée n'ont été établies qu'en date du 18 octobre 2006, soit moins de deux mois avant la date prévue pour l'achèvement des travaux.

Le retard de paiement des factures allégué par la société IMMO-ALLIANCE S.A., respectivement le non-paiement de diverses factures ne sont dès lors pas à l'origine de retards d'achèvement.

Il résulte des développements qui précèdent que la société IMMO-ALLIANCE S.A. ne parvient pas à justifier l'inexécution de son obligation contractuelle quant au respect du délai convenu pour la fin des travaux.

A titre d'indemnisation, **B.)** et **A.)** réclament, dans le dernier état de leurs conclusions, l'allocation de 5.000.- € à titre d'indemnisation du préjudice moral subi. Ils sollicitent en outre le remboursement du montant de 2.790,90.- € à titre de préjudice moral. Ils affirment avoir dû contracter un prêt qu'ils qualifient de prêt-relais pour subvenir à la double charge financière résultant de leur obligation de rembourser le crédit contracté en vue de l'acquisition de l'immeuble à construire et le paiement des charges de l'appartement qu'ils occupaient.

La société IMMO-ALLIANCE S.A. conteste le préjudice moral allégué par les parties **B.)** et **A.)**. En ce qui concerne le préjudice matériel, elle fait valoir que le retard de livraison serait compensé par la faculté accordée aux parties **B.)** et **A.)** d'intervenir pendant la durée des travaux sur le chantier, leur permettant ainsi d'accélérer les travaux de parachèvement. Elle conteste, d'autre part, que les parties **B.)** et **A.)** aient dû exposer des frais ou contracter un prêt pour se loger en attendant l'achèvement des travaux.

a) quant au préjudice moral

Les parties **B.)** et **A.)** sollicitent l'allocation d'un montant de 5.000.- € à titre de préjudice moral.

Eu égard au retard important accumulé dans l'achèvement de la maison, les conjoints **B.)** et **A.)** se sont retrouvés pendant plus d'une année privés de la jouissance de leur maison, dont l'achèvement avait pourtant été fixé à la mi-décembre 2006. Le Tribunal considère qu'ils ont subi chacun un dommage moral qu'il convient d'indemniser par des dommages et intérêts évalués ex aequo et bono à 1.000.- € pour chacun des deux demandeurs.

b) quant au préjudice matériel

Il ressort des explications fournies par les parties **B.)** et **A.)** que suite à l'inachèvement de leur maison unifamiliale dans le délai imparti, ils ont contracté un prêt, alors qu'ils ont dû supporter une double charge financière tenant, d'une part, aux frais relatifs à l'appartement qu'ils occupaient et, d'autre part, aux frais relatifs au financement de la maison en construction. Ils expliquent qu'ils ont dû contracter un prêt pour faire face à cette charge financière accrue, en attendant de pouvoir prendre possession de leur maison

et de vendre l'appartement qu'ils occupaient. Ils affirment que ce prêt n'a pu être soldé qu'en avril 2009, suite à la vente de leur appartement.

Ils affirment que leur préjudice matériel serait constitué par les frais de fonctionnement de ce prêt ainsi que les intérêts débiteurs, causés par le retard de livraison de leur maison.

Il est un fait que les parties **B.)** et **A.)** n'ont pu jouir de leur maison que postérieurement au 14 avril 2010, faute pour celle-ci d'être achevée. En effet, contrairement aux dires de la société IMMO-ALLIANCE S.A., la remise des clefs n'a pas eu lieu en janvier 2008, alors qu'il ressort du procès-verbal de réception que lors de la réunion en vue de la levée des réserves, **A.)** a réclamé la remise des clefs.

Il est dès lors évident que **B.)** et **A.)** ont dû garder l'appartement qu'ils occupaient, en attendant la livraison de la maison à construire, initialement prévue au mois de décembre 2006.

L'argumentation de la société IMMO-ALLIANCE S.A. selon laquelle « le retard accumulé a en fait été compensé par la possibilité offerte aux parties requérantes d'intervenir durant le chantier pour effectuer les travaux leur incombant », permettant ainsi d'accélérer les travaux de parachèvement, ne saurait valoir. En effet, la réalisation de travaux d'achèvement ne se conçoit qu'à partir de l'achèvement des gros-œuvres.

B.) et **A.)** versent, à l'appui de leur prétention, un historique des mouvements d'un compte bancaire portant le numéro **COMPTE.1.)**, établi au nom de **A.)**, entre le 10 janvier 2008 et le 7 avril 2009.

A la date du 10 janvier 2008, ledit compte présente un solde débiteur de 44.377,80.- € ; il est soldé par un virement en date du 7 avril 2009, portant le libellé « Me Reuter ».

Il ne ressort cependant pas de ce document que les parties **B.)** et **A.)** aient dû contracter un nouveau contrat de prêt, comme ils l'affirment dans leurs conclusions notifiées en date du 9 décembre 2009.

A défaut de disposer de la convention de prêt afférente à ce compte bancaire et de plus amples renseignements sur la situation financière des consorts **A.)** et **B.)**, le tribunal se trouve dans l'impossibilité d'apprécier le bien-fondé de leur prétention que les frais et intérêts renseignés sur l'historique d'un compte bancaire ont été engendrés par le retard de livraison.

La demande en allocation de dommages et intérêts pour préjudice matériel doit dès lors être rejetée, faute pour les parties demanderesses sur reconvention d'avoir établi que le préjudice matériel allégué soit en relation causale avec le retard de livraison de la maison.

Quant à la demande reconventionnelle en réparation de la moins-value de la maison acquise

Les consorts **A.)** et **B.)** demandent à se voir allouer des dommages et intérêts du chef de la moins-value de leur maison en raison de la présence future d'une résidence sur le terrain voisin.

Ils font exposer à l'appui de leur demande que suivant le plan leur présenté par la société IMMO-ALLIANCE S.A. lors de l'achat, l'installation d'une aire de jeux était prévue sur le terrain voisin. Ils affirment que leur choix a été déterminé par la présence de cette aire de jeux, alors qu'ils considéraient l'absence de voisin direct comme un atout déterminant du lot acquis.

Ils affirment que ce n'est qu'ultérieurement qu'ils ont appris fortuitement qu'il était prévu qu'une résidence devait être construite sur le terrain voisin.

L'administration communale leur aurait ensuite confirmé cette information. Lors de ces démarches, ils auraient appris que les plans qui leur avaient été présentés lors de l'acquisition de l'immeuble à construire ne correspondaient pas au plan d'aménagement particulier tel que approuvé par les administrations compétentes. Ainsi, il ressortirait du plan d'aménagement particulier que la parcelle désignée RES5 devait accueillir un immeuble à appartements alors que la société IMMO-ALLIANCE S.A. leur avait certifié, plan à l'appui, que cette parcelle devait accueillir une aire de jeux.

Ils reprochent ainsi à la société IMMO-ALLIANCE S.A. de ne pas leur avoir présenté le plan d'aménagement particulier.

Ils affirment avoir choisi le terrain désigné J3 en raison de la présence d'une aire de jeu et en raison de la conviction qu'aucune habitation ne serait construite à côté de leur terrain ; ils soutiennent qu'ils n'auraient pas acquis le terrain désigné J3, s'ils avaient eu connaissance du caractère constructible du terrain voisin désigné RES5.

Ils estiment que leur maison subit une moins-value importante en raison de la proximité d'un immeuble à appartements.

Ils offrent de prouver l'importance de leur préjudice par voie d'expertise.

B.) et **A.)** affirment baser leur demande sur les dispositions des articles 1110, sinon 1116, sinon 1382 et 1383 du Code Civil ; ils font valoir qu'ils ont été induits en erreur par le comportement de la société IMMO-ALLIANCE S.A. qui leur aurait caché le plan d'aménagement particulier ainsi que le caractère constructible du lot désigné P5, sinon qu'ils ont été dolosivement trompés par la société IMMO-ALLIANCE S.A..

B.) et **A.)** précisent qu'ils se limitent à demander l'allocation de dommages et intérêts de ce chef.

La société IMMO-ALLIANCE S.A. conteste toute manœuvre frauduleuse et toute mauvaise foi dans son chef. Elle conteste notamment avoir convaincu ou laisser croire aux parties assignées qu'une aire de jeux serait installée sur le terrain voisin. Elle affirme au contraire que les parties assignées ont eu connaissance du plan d'aménagement particulier. Elle conteste encore que les parties assignées l'auraient informée que l'absence de construction sur le terrain voisin aurait été l'élément qui les aurait déterminés d'acquérir le lot no. J3.

La société IMMO-ALLIANCE S.A. soutient encore qu'il ressort de l'acte notarié que les parties **B.)** et **A.)** ont déclaré avoir pris connaissance du plan particulier d'aménagement.

La société IMMO-ALLIANCE S.A. conteste encore toute moins-value de la maison acquise par les parties assignées, qui laisserait d'être établie. Elle fait encore valoir que même si le plan d'aménagement particulier prévoit la construction d'une résidence sur le lot no. RES5, toujours est-il qu'une aire de jeux a de fait été installée sur ce lot. Aucune construction ne serait actuellement prévue sur ce lot.

Elle estime qu'en tout état de cause, le préjudice allégué ne constituerait qu'un dommage futur, non indemnisable en tant que tel au stade actuel.

En dernier ordre de subsidiarité, elle s'oppose à l'institution d'une expertise, estimant que la demande des parties adverses serait irrecevable pour être contraire aux dispositions de l'article 351 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Les consorts **B.)** et **A.)** répliquent que la construction d'une résidence sur le terrain voisin est cause d'un préjudice certain, tenant en une moins-value indéniable de leur propriété (perte de tranquillité, vue moins agréable etc.).

Ils estiment que leur préjudice est indemnisable alors que la construction de la résidence est d'ores et déjà projetée et que le préjudice allégué est la prolongation certaine d'un état de chose actuel et comme tel susceptible d'évaluation.

En l'espèce, il ressort du plan d'aménagement particulier du lotissement « (...) » tel qu'accepté par le Ministre de l'Intérieur par décision no. 13761-34C du 15 janvier 2004 qu'à droite de la surface constructible désignée par J3 et acquise par les consorts **B.)** et **A.)** est prévue une surface désignée RES5 et définie comme surface constructible principale de résidences.

Il ressort encore des éléments du dossier et notamment des conclusions des parties, ensemble les photos versées en cause, qu'actuellement une aire de jeu a été installée sur cette surface.

Suivant courrier de l'Administration Communale de la Ville de (...), l'aménagement de l'aire de jeux sur le lot désignée RES5 n'est que provisoire ; l'aménagement définitif de l'aire de jeux ne se fera qu'après les travaux de renaturation de la « (...) ».

L'affirmation de la société IMMO-ALLIANCE S.A., selon laquelle l'aire de jeux installée sur le lot RES5 sera réceptionnée par l'administration communale, qui en deviendra ultérieurement propriétaire, se trouve ainsi contredite. Cette affirmation n'est d'ailleurs pas autrement étayée par les éléments du dossier.

a) Quant au dol :

Les acheteurs n'entendent pas demander l'annulation de la vente de ce chef, mais ils demandent uniquement des dommages et intérêts équivalant à la moins-value de leur immeuble en raison de la construction alléguée d'une résidence sur le terrain voisin.

Le dol se définit comme des manœuvres ayant sciemment engendré une erreur déterminante du consentement d'un contractant ; il peut consister dans un simple mensonge ou encore être constitué par une réticence dolosive, c'est-à-dire par le silence observé délibérément par l'une des parties sur un fait que l'autre partie ne pouvait pas connaître et qui, s'il avait été connu d'elle, l'aurait empêchée de contracter. Le dol suppose l'intention de tromper et est sanctionné quel que soit l'objet de l'erreur provoquée, que celle-ci tombe ou non sur une qualité substantielle.

La victime d'un dol peut à son choix faire réparer le préjudice que lui ont causé les manœuvres de son cocontractant par l'annulation de la convention et, s'il y a lieu, par l'attribution de dommages et intérêts ou simplement par une indemnisation pécuniaire.

Dans ce cas, la victime doit établir un préjudice en relation avec une faute de l'autre partie. Cette dernière s'évincera naturellement du dol. La condamnation à réparation est fondée sur la responsabilité pré-contractuelle de l'autre partie, dès qu'elle a commis une faute, intentionnelle ou non, qui a causé un préjudice (cf. Encyclopédie Dalloz de Droit Civil vo. Erreur nos. 8 et 44 pages 4 et 12).

L'allocation de dommages et intérêts se conçoit donc dans le cadre du dol, fût-ce cumulativement avec la nullité, fût-ce à titre optionnel, sur le fondement de l'article 1382 du code civil.

La charge de la preuve du dol pèse néanmoins sur la victime.

Aux termes de l'article 1116 du Code Civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé. Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées de simples mensonges ou

même d'une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence ait été motivé par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance de la chose. Le dol peut être sanctionné, alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle. Pour que le dol puisse être retenu, il faut encore que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. Il doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue. Il faut ajouter que la réticence dolosive, à la supposer établie, rend toujours excusable l'erreur provoquée (voir : Jurisclasseur civil, art. 1116, n° 11 et ss). Conformément au régime commun du droit de la preuve, il appartient à la partie qui demande l'annulation de la convention de rapporter la preuve du dol. (cf. Jurisclasseur de Droit civil, Vo Contrats et Obligations, Dol sub.art.1116, no 25).

Le dol étant un fait juridique, tous les moyens de preuve sont donc admissibles.

Face aux contestations de la société IMMO-ALLIANCE S.A., le tribunal se doit de constater que **B.)** et **A.)** restent en défaut d'offrir en preuve, sinon de rapporter la preuve de manœuvres ou de réticences de la société IMMO-ALLIANCE S.A. les ayant déterminés à signer l'acte de vente en date du 9 février 2006.

B.) et **A.)** versent certes un certain nombre d'attestations testimoniales afin d'étayer que la partie venderesse aurait indiqué à d'autres vendeurs qu'un lot de terrain était réservé pour l'installation d'une aire de jeux, sans pour autant les informer que la construction d'une résidence était envisagée à cet endroit.

Or, ces attestations testimoniales, rédigées dans des termes vagues et peu précis, ne permettent pas d'apprécier les informations données par les responsables de la société IMMO-ALLIANCE S.A. aux consorts **B.)** et **A.)**, aucune des personnes rédactrices des attestations n'affirmant d'ailleurs avoir assisté à ces négociations. Les attestations ne permettent encore pas, faute de précision, de retenir que les témoins se sont vus désigner par les promoteurs le lot RES5 comme devant accueillir une aire de jeux.

Il ressort au contraire des éléments du dossier soumis à l'appréciation du Tribunal que **B.)** et **A.)** disposaient de tous les éléments nécessaires pour apprécier le caractère constructible du terrain voisin.

En l'espèce, il ressort du contrat de vente en l'état futur d'achèvement du 9 février 2006, signé pardevant le notaire Robert SCHUMAN, que les vendeurs ont déclaré, dans une rubrique intitulée « plan d'aménagement particulier », que « la partie acquéreuse déclare formellement avoir connaissance du règlement particulier relatif au prédit lotissement pour en avoir reçu copie

intégrale avant les présentes et elle s'engage expressément à respecter le prédit règlement particulier de même que le règlement de bâtisses de la Commune de (...) ».

Cette disposition ayant exclusivement trait, malgré son intitulé, au règlement particulier et au règlement des bâtisses applicables, la société IMMO-ALLIANCE S.A. ne saurait se baser sur ces dispositions pour affirmer que les acquéreurs ont eu connaissance du caractère constructible du lot de terrain voisin au leur.

Dans ledit acte de vente, le terrain acquis par **B.)** et **A.)** est désigné comme suit :

*« ...sise à (...), au lotissement « (...) », inscrite au cadastre comme suit :
Commune de (...), Section C d'(...) :
Parties des numéros cadastraux (...) et (...), aux lieux-dits « (...) », « (...) »,
« (...) », place contenant 3,30 ares,
plus amplement désigné comme lot 42 sur un plan de situation dressé et levé
par l'ingénieur du cadastre Monsieur **D.)**, géomètre officiel, le 30 novembre
2005, respectivement validé par Monsieur **E.)** d'(...), le 1^{er} décembre 2005,
lequel plan est resté annexé à un acte de vente en l'état futur d'achèvement,
reçu par le notaire instrumentant en date de ce jour, en voie de formalisation ».*

Or, aucune des parties n'a jugé utile de verser le plan auquel se réfère l'acte notarié de vente, de sorte que le tribunal est dans l'impossibilité d'apprécier les renseignements relatifs au terrain voisin (notamment son caractère constructible) portés sur ces documents.

Il ressort toutefois de l'acte de vente du 9 février 2006 que celui-ci fait, à la page 5, expressément référence au plan d'aménagement particulier tel que approuvé par le Ministre de l'Intérieur dans les termes suivants :

« la place à bâtir présentement vendue fait partie d'un lotissement qui a été approuvé provisoirement par le Conseil communal le 25 juillet 2003 et définitivement le 24 septembre 2003 ; le tout a été approuvé par Monsieur le Ministre de l'Intérieur sur base de la loi du 12 juin 1937, en date du 15 janvier 2004, numéro 13761/34C ».

Il aurait dès lors appartenu aux consorts **B.)** et **A.)** de prendre connaissance du plan d'aménagement particulier.

L'erreur dont se prévalent **B.)** et **A.)** découle ainsi de leur propre négligence. Dès lors un dol n'est à fortiori pas donné.

La demande de ce chef est dès lors à rejeter.

b) Quant à l'erreur

En ce qui concerne la demande basée sur l'erreur, le tribunal se réfère à la jurisprudence luxembourgeoise selon laquelle, la victime d'une erreur sur la substance, même si celle-ci est consécutive à un vice caché de la chose, bénéficie d'une option en vertu de laquelle elle est libre de se prévaloir, ou bien de la voie légale des articles 1110 et suivants du Code Civil ou bien de celle des articles 1641 et suivants du Code Civil (Cour 8. janvier 1997, Pas 30,200 ; Cour, 18 mai 2006, 9e chambre, n°28582 du rôle).

Conformément à l'article 1110 du Code Civil, l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet.

S'il est en effet admis que la victime de l'erreur peut obtenir des dommages et intérêts en réparation du préjudice que lui cause sa méprise, la responsabilité qui pèse sur le cocontractant de l'errans doit être recherchée sur le fondement de la responsabilité précontractuelle, sur le droit commun des articles 1382 et 1383 du Code Civil. L'errans doit établir, d'une part, qu'il a subi un préjudice que l'annulation et les restitutions consécutives ne suffisent pas à réparer et, d'autre part, que ce préjudice trouve sa source dans une faute de l'autre partie, c'est-à-dire dans une violation, même non intentionnelle, de son obligation de renseignement.

L'exigence d'une faute n'est écartée que si l'indemnité est due à titre de substitution de la restitution en nature. Il est encore admis que les dommages et intérêts peuvent ou bien s'ajouter à l'annulation ou bien se substituer à elle (cf. Jurisclasseur civil, article 1110, n°88)

Il appartient dès lors aux demandeurs en dommages-intérêts pour erreur d'établir la responsabilité des vendeurs sur base des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

La raison en est que l'erreur est un vice du consentement qui, de sa nature, procède du seul demandeur ; elle ne peut donc pas constituer par elle-même une cause de responsabilité du fait personnel du cocontractant, une telle responsabilité supposant toujours, en vertu de l'article 1382 du code civil, l'existence d'une faute dûment prouvée (cf. J-L Aubert, sous Civ. 1^{ère}, 16 avril 1991, D.1992, somm. p.264)

Par ailleurs, l'erreur comme atteinte à l'intégrité du consentement ne peut qu'ébranler la formation du contrat et la fonction logique de l'article 1110 s'accomplit dans l'annulation de l'acte(...) L'erreur ne peut pas contenir en soi le principe d'une responsabilité équivalente. Elle n'exclut pas la condamnation à des dommages-intérêts ; mais ceux-ci ne peuvent trouver leur fondement dans la simple constatation d'une erreur, ils doivent nécessairement s'appuyer sur la démonstration positive d'un fait autonome, négligence ou imprudence sans laquelle l'erreur ne se serait pas produite (cf. note H. Meau-Latour, citée sous Civ 1^{ère}, 16avril 1991, JCP 1993, n°21976).

La charge de la preuve de l'erreur pèse sur le demandeur en nullité, qui doit être débouté de sa demande non seulement lorsqu'il apparaît qu'il avait une parfaite connaissance de la situation, mais aussi dans tous les cas où il n'apporte pas la moindre preuve de l'erreur alléguée. Il faut également rappeler que l'erreur trop invraisemblable est inexcusable. L'objet de la preuve est donc double, voire triple. Le demandeur doit tout d'abord démontrer la réalité de son erreur. Cette première démonstration est elle-même double puisqu'elle oblige à établir, d'une part, que le consentement a été donné dans une certaine croyance et, d'autre part, que cette croyance était contraire à la réalité. La victime de l'erreur doit ensuite prouver que celle-ci avait un objet tel que la nullité soit encourue. Spécialement, il lui appartient d'établir que la méprise a porté sur une qualité substantielle de la chose ou de la personne (cf. Jurisclasseur Civil article 1110, fasc. unique, Contrats et obligations, erreur, n°80 et suivants).

L'erreur ne peut en principe fonder l'annulation qu'à la condition d'être jugée excusable (Jurisclasseur, sous article 1110, verbo erreur, no. 67). Pour les tribunaux, l'erreur est inexcusable dès lors qu'elle est fautive et dans bien des cas, l'annulation est écartée sur le fondement d'une simple négligence, voire sur la simple affirmation du devoir de l'errans de s'informer ou même de son aptitude de le faire (Jurisclasseur op.cit. no. 69). La jurisprudence prend spécialement en considération, pour écarter l'annulation, la circonstance que l'erreur a été commise par un professionnel dans le domaine de sa spécialité (Jurisclasseur, op. cit. no.71).

Il ressort des développements ci-dessus que l'acte de vente se réfère au plan d'aménagement particulier et que **B.)** et **A.)** ont partant pu en prendre connaissance.

Les consorts **B.)** et **A.)** reprochent à la société IMMO-ALLIANCE S.A. un défaut d'information. Or, face aux contestations de cette dernière et eu égard aux développements qui précèdent, **B.)** et **A.)** restent en défaut de rapporter la preuve d'une faute commise par cette dernière. L'erreur des acquéreurs est inexcusable et leur demande doit dès lors être rejetée de ce chef.

PAR CES MOTIFS :

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

Quant à la demande principale :

reçoit la demande de la société IMMO-ALLIANCE S.A. en la forme ;

déclare non fondée la demande société IMMO-ALLIANCE S.A. en condamnation de **B.**) en paiement des frais relatifs aux poste « revêtement en toiture de la cheminée feu ouvert », repris dans la facture no. 657-C00032B du 5 septembre 2007, portant sur un montant de 550.- €, partant en déboute,

déclare non fondée la demande société IMMO-ALLIANCE S.A. en condamnation de **A.**) en paiement des frais relatifs aux poste « revêtement en toiture de la cheminée feu ouvert », repris dans la facture no. 656-C00032A du 5 septembre 2007, portant sur un montant de 550.- €, partant en déboute,

déclare non fondée la demande de la société IMMO-ALLIANCE S.A. dirigée contre **A.)** et **B.)** en paiement du montant de 1.332,80.- € à titre d'intérêts conventionnels de retard, partant en déboute,

avant tout autre progrès en cause,
ordonne une expertise et nomme expert Monsieur Romain Fisch, 29a, rue de Flaxweiler, L-6951 Olingen, avec mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

- *relever les vices et désordres affectant, le cas échéant, l'immeuble des consorts société IMMO-ALLIANCE S.A. et en chiffrer le coût ;*
- *évaluer le coût, le cas échéant, pour remettre les lieux en conformité;*
- *dresser le décompte entre parties ;*
- *procéder à la réception contradictoire des travaux réservés aux termes du procès-verbal de réception du 29 janvier 2008 et non levées aux termes du procès-verbal 14 avril 2008, à savoir :*

Pt 3 : porte de garage, contrôler et réparer la légère déformation du panneau principal de la porte (Zens)

Pt 5 : fenêtre de la cour anglaise sur pignon latéral : manque mousse en partie supérieure et rectifier la pose du tuyau de trop plein

Pt 6 : Raccordement en extérieur de l'exutoire de l'accodrain (porte de service), acco drain situé au trop haut par rapport au niveau fini (EDTE)

Pt 7 : regards visitables EU et EP à nettoyer correctement

Pt 8 : Mise en place de l'étanchéité verticale et protection mécanique entre le radier de la maison et celui de la cave en partie arrière (EDTE)

Pt 9 : Mise en place des étanchéités sous les tablettes en pierre bleue posées au rez-de-chaussée

ordonne à **A.)** et **B.)** de payer une provision de 1.000 euros à l'expert ou de la consigner auprès de la caisse des consignations au plus tard le 1^{er} août 2010, et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de Procédure civile,

dit que dans l'accomplissement de sa mission l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant des provisions versées, il devra avertir le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 1^{er} octobre 2010 au plus tard,

charge Madame le premier juge Claudine DE LA HAMETTE du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame le président de chambre,

Quant aux demandes reconventionnelles :

Reçoit les demandes reconventionnelles en la forme,

déclare fondée la demande reconventionnelle de **A.)** et **B.)** en allocation de dommages intérêts pour préjudice moral du chef de retard d'achèvement de la construction à hauteur de 1.000.- € pour chacun des deux demandeurs;

condamne la société anonyme IMMO-ALLIANCE S.A. à payer à **B.)** le montant de 1.000,00.- € ;

condamne la société anonyme IMMO-ALLIANCE S.A. à payer à **A.)** le montant de 1.000,00.- € ;

déclare non fondée la demande de **B.)** et de **A.)** en indemnisation du dommage matériel subi en raison du retard d'achèvement de la construction, partant en déboute,

déclare non fondée la demande de **B.)** et de **A.)** en indemnisation du chef de la moins-value de leur maison en raison de l'éventuelle construction d'une résidence sur le terrain voisin à leur maison, partant en déboute,

réserve les droits des parties et les frais,

refixe l'affaire à la conférence de mise en état du 22 octobre 2010 à 15.00 heures, salle TL.1.07, au premier étage du Tribunal.