

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH11/00157 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, dix-sept novembre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2020-08334 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE :

1. PERSONNE1.), sans état connu,

et

2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Sophie GRETHEN en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 12 octobre 2020,

comparant par la société KRIEPS-PUCURICA Avocat S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B241603, représentée

aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, 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.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit SCHAAL,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 28 avril 2023.

Vu les conclusions de Maître Admir PUCURICA, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Régis SANTINI, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 20 octobre 2023 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 12 octobre 2020, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (désignés ci-après ensemble les « consorts PERSONNE3.) ») ont régulièrement

fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (désignée ci-après la « société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant opposition ou appel, sur minute, sans caution et avant enregistrement, voir :

- constater le retard d'achèvement des travaux dans le chef de la société SOCIETE1.),
- partant, condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 16.457,29 euros à titre de dommages et intérêts avec les intérêts légaux à partir du 28 novembre 2019, date d'une mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, sinon tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono* par le Tribunal,
- condamner la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 3.500 euros à titre de frais et honoraires d'avocat.

Les consorts PERSONNE3.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500 euros et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître PUCURICA, qui affirme en avoir fait l'avance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Au soutien de leurs prétentions, les **consorts PERSONNE3.)** font exposer qu'ils ont conclu en date du 20 novembre 2017 un contrat de vente en état futur d'achèvement par lequel la société SOCIETE1.) s'est engagée à procéder à la construction d'un appartement situé dans un immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE1.), moyennant un prix de 568.366 euros.

Conformément audit contrat, la société SOCIETE1.) se serait engagée à finaliser les travaux pour le quatrième trimestre de l'année 2018.

Toutefois, il résulterait d'un procès-verbal de réception qu'ils n'auraient pris possession des lieux qu'en date du 28 juin 2019.

En droit, les consorts PERSONNE3.) font valoir que la société SOCIETE1.) serait tenue à une obligation de résultat de respecter la date d'achèvement. En l'espèce, la société SOCIETE1.) se serait engagée à finaliser l'ouvrage au plus tard le 31 décembre 2018.

La remise des clés n'ayant eu lieu qu'en date du 28 juin 2019, la société SOCIETE1.) aurait ainsi accusé un retard de 6 mois, de sorte que sa responsabilité serait engagée.

Les consorts PERSONNE3.) indiquent que pendant cette période, ils auraient dû se reloger, de sorte qu'ils auraient dû régler un loyer mensuel de 2.000 euros.

En outre, ils auraient dû s'acquitter des intérêts sur leur prêt hypothécaire, qui s'élèveraient au montant total de 4.457,29 euros.

Ils basent leur demande sur les articles 1142 et 1147 du Code civil et indiquent qu'une mise en demeure aurait été adressée à la société SOCIETE1.) par courrier du 28 novembre 2019. Cette lettre serait restée lettre morte, de sorte qu'il y aurait lieu de procéder par voie judiciaire.

La **société SOCIETE1.)** confirme la signature d'un acte de vente en état futur d'achèvement en date du 20 novembre 2017 ainsi qu'un délai d'exécution des travaux jusqu'à la fin du quatrième trimestre de l'année 2018.

Elle indique que l'acte notarié de vente prévoirait toutefois des causes légitimes de suspension de ce délai, dont notamment les intempéries et les injonctions administratives d'arrêter les travaux. Conformément aux stipulations contractuelles, il y aurait ainsi lieu de prendre en compte les intempéries et les jours de congé collectif. 90 jours devraient ainsi être ajoutés au délai fixé, de sorte que la date contractuelle de livraison aurait été reportée au 9 mai 2019.

La réception ayant été intervenue le 28 juin 2019, elle aurait accusé tout au plus un retard d'un mois et demi. La société SOCIETE1.) propose de retenir un montant de 1.000 euros *ex aequo et bono* de ce chef.

Elle conteste encore le préjudice allégué relatif aux intérêts à payer, alors que tout prêt hypothécaire générerait en principe des intérêts, de sorte que les consorts

PERSONNE3.) ne justifieraient pas en quoi elle devrait prendre en charge ceux assumés par les requérants.

Le Tribunal relève à cet endroit que la société SOCIETE1.) a formulé une demande reconventionnelle relative à une facture encore ouverte du 25 juin 2019 et portant sur des suppléments à hauteur de 6.608,44 euros à charge des consorts PERSONNE3.). Ces derniers se sont acquittés en cours d'instance du montant de la facture en souffrance et par conclusions du 20 octobre 2022, la société SOCIETE1.) a renoncé à sa demande reconventionnelle. Il n'y a dès lors pas lieu de reprendre plus amplement les prétentions et moyens des parties relatives à cette demande de la société SOCIETE1.).

Les **consorts PERSONNE3.)** font valoir quant aux intempéries et en renvoyant à un jugement du 16 décembre 2010, numéro de rôle 131483, qu'il ne suffirait pas d'établir les jours d'intempéries, mais qu'il faudrait également justifier que ces intempéries ont retardé l'exécution des travaux. Or, la société SOCIETE1.) resterait en défaut de démontrer que les prétendus jours d'intempéries auraient conduit à l'arrêt du chantier.

Ils précisent dans ce cadre que la toiture aurait été finalisée au mois de septembre 2018 et que l'ensemble de la menuiserie extérieure aurait été installé au courant du mois d'octobre 2018. La société SOCIETE1.) ne pourrait dès lors se prévaloir des jours d'intempéries des mois qui ont suivi l'installation de la toiture et des menuiseries extérieures.

Les consorts PERSONNE3.) font également valoir qu'il n'y aurait pas lieu de tenir compte des congés collectifs, alors que ceux-ci seraient connus à l'avance et devraient naturellement être intégrés dans le délai initial, de sorte que la société SOCIETE1.) ne pourrait s'en prévaloir.

La **société SOCIETE1.)** maintient que les intempéries seraient expressément prévues à l'acte notarié de vente au titre des causes légitimes de suspension du délai d'achèvement de l'immeuble.

Quant aux congés collectifs, il s'agirait d'injonctions administratives d'arrêter les travaux, alors que ce seraient les dispositions contenues dans la convention

collective du bâtiment qui imposeraient la fermeture de chantier durant ces périodes.

Les deux causes invoquées seraient dès lors conformes aux stipulations contractuelles de l'acte de vente du 20 novembre 2017 et devraient être retenues à titre de cause légitime de suspension du délai de livraison.

Les **consorts PERSONNE3.)** y opposent que contrairement à ce que fait valoir la société SOCIETE1.), les congés collectifs ne constitueraient pas des injonctions administratives. S'ils seraient certes fixés par voie de convention collective, les entreprises sauraient que tous les ans, à la même période, les chantiers seraient fermés, de sorte que les jours de congé collectif figureraient nécessairement dans le délai initial et ne constitueraient en aucun cas un motif valable de suspension du délai d'achèvement.

Quant aux intempéries, ils maintiennent qu'il appartiendrait également à la société SOCIETE1.) de justifier que les intempéries invoquées ont retardé l'exécution des travaux et renvoient dans ce cadre à un arrêt de la Cour d'appel du 23 février 2021, rôle n° 35683.

Les consorts PERSONNE3.) augmentent leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat au montant de 4.126,32 euros.

Ils font encore valoir que malgré diverses relances depuis le mois de juin 2019, certains points des travaux repris parmi les réserves figurant au procès-verbal de réception ne seraient toujours pas finalisés.

Ils demandent dès lors à voir condamner la société SOCIETE1.) à terminer ou à faire terminer les travaux restant en souffrance, sous peine d'une astreinte journalière de 100 euros par jour de retard, liquidable et exigible à compter du quinzième jour qui suivra la signification du jugement à intervenir, au cas où la société SOCIETE1.) ne justifierait pas avoir terminé ou fait terminer les travaux dans les délais impartis.

La **société SOCIETE1.)** y réplique, concernant les intempéries, que quel que soit l'état d'avancement d'un immeuble en construction, elles s'imposeraient aux

entreprises du bâtiment et notamment à elle, qui dépendrait exclusivement de l'appréciation de son sous-traitant à cette fin.

Or, le décompte fourni par l'entreprise de construction en charge du chantier reprendrait les données météorologiques qui auraient entraîné en son sein l'application des dispositions des articles L. 531-2 et suivants du Code du travail.

Dans la mesure où les intempéries seraient expressément prévues par la loi, elles constitueraient bien des injonctions administratives d'arrêter les travaux.

La société SOCIETE1.) fait valoir que suite au paiement de la dernière facture en souffrance, les conjoints PERSONNE3.) ne seraient plus fondés à se plaindre de l'inachèvement de l'immeuble, qui est d'ailleurs contesté par la société SOCIETE1.).

Ce ne serait que par conclusions du 25 juin 2021 que les conjoints PERSONNE3.) se seraient plaints d'un prétendu inachèvement de l'immeuble et ce ne serait que par conclusions du 25 mars 2022 qu'ils solliciteraient désormais une condamnation tendant à l'achèvement des travaux sous peine d'astreinte.

Cette demande d'achèvement n'aurait pas figuré dans l'acte introductif d'instance et constituerait ainsi une demande nouvelle irrecevable, alors qu'elle ne ferait pas partie du champ judiciaire, déterminé par l'acte introductif d'instance.

En outre, la société SOCIETE1.) fait valoir que la demande des conjoints PERSONNE3.) serait totalement imprécise et indéterminée. Ils ne préciseraient en effet pas les travaux visés. La demande devrait ainsi être déclarée irrecevable encore à ce titre.

Les **conjoints PERSONNE3.)** contestent qu'il s'agirait d'une demande nouvelle irrecevable en renvoyant à l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile et à diverses jurisprudences.

Il y aurait identité dans la cause, mais divergence justifiée dans l'objet de leur demande, alors que leur revendication supplémentaire se rattacherait par un lien étroit et suffisant au contrat d'entreprise gisant à la base du présent litige.

Ce serait à tort que la société SOCIETE1.) ferait valoir que la demande tendant à voir achever les travaux sous peine d'astreinte serait à rejeter, à défaut de préciser à suffisance les travaux exacts visés par l'astreinte. Ils renvoient dans ce cadre à leurs conclusions antérieures.

Le principe et le *quantum* de l'astreinte seraient en outre justifiés et recevables.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la recevabilité de la demande en achèvement des travaux sous peine d'astreinte

La société SOCIETE1.) a soulevé l'irrecevabilité de cette demande, formulée pour la première fois par les consorts PERSONNE3.) dans leurs conclusions du 25 mars 2022, pour être une demande nouvelle irrecevable.

Le Tribunal relève que suivant l'article 53 du Nouveau Code de Procédure Civile, *« l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois, l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant. »*

Ce critère du lien suffisant n'est rien d'autre qu'une condition de connexité. Celle-ci est satisfaite lorsqu'il existe entre les deux demandes des liens si étroits qu'il est dans l'intérêt d'une bonne justice de les faire instruire et juger ensemble. La condition de connexité relève, dans chaque cas d'espèce, de l'appréciation souveraine des juges. (cf. Répertoire de Procédure Civile Dalloz, verbo Demandes Nouvelles, numéro 36 et s.).

En l'espèce, il y a lieu de rappeler qu'aux termes de leur assignation, les consorts PERSONNE3.) ont demandé au Tribunal à constater le retard d'achèvement des travaux dans le chef de la société SOCIETE1.) et de condamner cette dernière au paiement de la somme de 16.457,29 euros à titre de dommages et intérêts.

Par conclusions du 25 mars 2022, les consorts PERSONNE3.) ont indiqué que certaines réserves figurant au procès-verbal de réception n'auraient toujours pas

été levées et ont partant demandé à voir condamner la société SOCIETE1.) à réaliser les travaux y relatifs sous peine d'astreinte.

Le Tribunal relève que contrairement à ce que fait valoir la société SOCIETE1.), il n'y a pas de contradiction entre la demande des consorts PERSONNE3.) à voir constater le retard d'achèvement et leur demande en achèvement de divers travaux. En effet, si un procès-verbal de réception a effectivement été dressé en date du 28 juin 2019, il n'atteste que de l'achèvement au sens de l'article 1601-6 du Code civil qui dispose que « *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* ». En outre, force est de constater que les travaux visés par la demande des consorts PERSONNE3.) figurent parmi les réserves reprises au procès-verbal de réception du 28 juin 2019 (pièce n° 2 de Maître PUCURICA).

Enfin, il y a lieu de retenir que le paiement de la facture n'emporte pas la renonciation dans le chef des consorts PERSONNE3.) à demander l'achèvement de travaux. Il y a en effet lieu de constater que la communication du virement indique ce qui suit : « *Le règlement est effectué sous toutes réserves et sans reconnaissance préjudiciable aucune et sous réserve de l'action de justice en cours* » (pièce n° 12 de Maître PUCURICA). Il ne saurait partant être retenu que par le paiement de la dernière facture, les consorts PERSONNE3.) aient renoncé à se prévaloir de l'inachèvement des travaux par la société SOCIETE1.).

Il y a partant lieu de retenir que la demande en achèvement se rattache à la demande originale par un lien suffisant et qu'il est dans l'intérêt d'une bonne justice de les juger ensemble, de sorte qu'il y a lieu de déclarer recevable la demande d'achèvement formulée par les consorts PERSONNE3.) en cours d'instance.

Quant au retard dans l'achèvement des travaux

Le Tribunal rappelle que les parties en cause ont signé en date du 20 novembre 2017 un acte notarié de vente en état futur d'achèvement portant sur un appartement situé dans un immeuble en copropriété à ériger sis à L-ADRESSE1.).

Ledit acte de vente stipule notamment ce qui suit :

« 3) Délai d'exécution des travaux

Le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans le quatrième trimestre 2018, 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, seront 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 spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), 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 arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents du 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 serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux. » (pièce n° 1 de Maître PUCURICA, pièce n° 1 de Maître SANTINI).

Les parties s'accordent pour dire qu'en principe, les travaux de construction auraient dû être achevés pour le 31 décembre 2018 au plus tard.

En date du 28 juin 2019, les parties ont signé un procès-verbal de réception contenant diverses réserves et les consorts PERSONNE3.) ont pris possession des lieux, soit 6 mois après le délai initial convenu (pièce n° 2 de Maître PUCURICA).

La société SOCIETE1.) invoque les intempéries et les jours de congé collectif à titre de cause légitime de suspension du délai d'exécution des travaux.

Il est de principe que l'engagement de livrer la chose vendue à une date déterminée constitue une obligation de résultat. La convention entre parties n'a pas dérogé à ce principe. Pour échapper à son obligation de payer des indemnités de retard, la société SOCIETE1.) doit prouver que le retard est dû, soit, à un cas

de force majeure, soit, à une autre cause légitime de suspension du délai de livraison, qui ne lui soit pas imputable (Cour d'appel, 21 avril 2010, numéro 34502 du rôle).

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 (JCI. 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 consorts PERSONNE3.).

Quant aux intempéries

Selon un décompte versé par la société SOCIETE1.), 55 jours d'intempéries devraient être pris en compte à titre de cause légitime de suspension du délai de livraison (pièce n° 2 de Maître SANTINI).

Les intempéries figurent, aux termes du contrat, parmi les causes légitimes de suspension du délai d'achèvement du chantier. Il appartient au vendeur auquel incombe l'obligation d'achèvement endéans un délai déterminé de rapporter la preuve que ces intempéries ont été d'une nature et d'une ampleur telles qu'elles ont rendu impossible la réalisation des travaux sur le chantier pendant une période déterminée.

D'une manière générale, concernant les bulletins météorologiques versés aux débats, il convient de noter que s'il est vrai que les relevés indiquent les gelées ou précipitations de pluies ainsi que les températures moyennes mensuelles, ils ne permettent cependant pas de démontrer exactement les conditions météorologiques à une date précise et, surtout, leur incidence sur le déroulement des travaux. Ils ne permettent ainsi pas de déterminer à suffisance de droit et de manière concluante le nombre de jours de chômage technique auxquels ces intempéries sont susceptibles d'avoir donné lieu.

En effet, pour que les intempéries puissent valoir comme cause légitime de suspension du délai de livraison, il faut que 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 à considérer comme étant quelque chose de 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 d'appel, 23 février 2002, n° 35683 du rôle).

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

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

L'existence d'intempéries ne saurait partant être prise en considération pour justifier le retard de livraison accusé par la société SOCIETE1.).

Quant aux jours de congé collectif

La société SOCIETE1.) estime qu'il y aurait lieu de tenir compte de 35 jours de congé collectif à titre de cause légitime de suspension du délai d'exécution des travaux (pièce n° 2 de Maître SANTINI).

Le Tribunal relève que le terme « congés collectifs » n'est pas expressément mentionné dans la clause de l'acte notarié de vente du 20 novembre 2017 relative au délai d'exécution. Contrairement à ce que fait valoir la société SOCIETE1.), les jours de congé collectif ne sauraient tomber sous le terme d'« injonctions administratives de suspendre ou arrêter les travaux », mais correspond davantage à un arrêt de chantier ordonné par un bourgmestre.

Les congés collectifs ne sont dès lors pas prévus à l'acte notarié de vente comme cause légitime de suspension du délai de livraison.

En outre, il est usuellement admis que sauf clause expresse se rapportant aux congés collectifs, les congés dans le secteur du bâtiment sont connus d'avance et ne sauraient partant constituer une cause légitime de suspension du délai de livraison contractuel ; il en va de même pour les jours fériés.

La société SOCIETE1.) ne saurait dès lors pas non plus se prévaloir des jours de congé collectif à titre de cause légitime de suspension du délai de livraison.

Eu égard à tout ce qui précède, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) a accusé un retard injustifié de 6 mois.

Quant au loyer payé par les consorts PERSONNE3.)

Les consorts PERSONNE3.) indiquent qu'entre la date prévue de livraison, soit fin décembre 2018, et la remise des clés, le 28 juin 2019, ils auraient dû se reloger. Ils auraient ainsi dû régler un loyer mensuel de 2.000 euros sur cette période.

À l'appui de leur moyen, ils versent divers extraits de compte, desquels il résulte qu'entre les mois de janvier et juin 2019, ils ont versé un montant total de (6 x 2.000 =) 12.000 euros (pièce n° 4 de Maître PUCURICA).

Le Tribunal constate que la société SOCIETE1.) ne conteste pas le fait que les consorts PERSONNE3.) ont dû se reloger pendant 6 mois jusqu'au 28 juin 2019, date à laquelle a eu lieu la remise des clés.

La société SOCIETE1.) ne conteste en outre pas de manière circonstanciée le *quantum* réclamé par les consorts PERSONNE3.), celui-ci étant en tout état de cause établi par les pièces versées aux débats.

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande des consorts PERSONNE3.) quant au montant de 12.000 euros à titre de loyer décaissé.

Conformément à la demande des consorts PERSONNE3.), il y a lieu d'allouer les intérêts au taux légal sur le montant total de 12.000 euros à partir du 28 novembre 2019, date d'une mise en demeure (pièce n° 3 de Maître PUCURICA), jusqu'à solde.

Quant aux intérêts du prêt hypothécaire

Les consorts PERSONNE3.) font valoir qu'à défaut d'avoir pu commencer à apurer le paiement du prêt immobilier, ils auraient dû payer des intérêts sur le prêt immobilier, soit un montant total de 4.457,29 euros.

La société SOCIETE1.) s'oppose à cette demande en faisant valoir que tout prêt hypothécaire génèrerait en principe des intérêts et que les consorts PERSONNE3.) ne justifieraient pas en quoi elle devrait prendre en charge ces intérêts.

Les consorts PERSONNE3.) y répliquent que ces frais auraient pu être évités, s'ils avaient pu commencer à apurer leur prêt immobilier.

À l'appui de leur demande, les consorts PERSONNE3.) versent 4 avis d'arrêté de compte de la banque SOCIETE2.) pour la période de janvier à juin 2019 et desquels ils résultent qu'un montant total de (1.829,34 + 377,77 + 1.850,63 + 399,55 =) 4.457,29 euros a été inscrit au débit de leur compte bancaire (pièce n° 5 de Maître PUCURICA).

Eu égard aux contestations de la société SOCIETE1.), le Tribunal constate que les consorts PERSONNE3.) ne justifient toutefois pas en quoi ils auraient été empêchés d'apurer en temps utile leur prêt hypothécaire et en quoi ces intérêts seraient à mettre à charge de la société SOCIETE1.).

Il y a partant lieu de déclarer non fondée la demande des consorts PERSONNE3.) quant au montant de 4.457,29 euros à titre d'intérêts acquittés sur leur prêt hypothécaire.

Quant à la demande en achèvement des travaux sous peine d'astreinte

Faisant valoir que l'immeuble ne serait pas encore entièrement achevé, les consorts PERSONNE3.) demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) de terminer ou à faire terminer les travaux restant en souffrance sous peine d'astreinte.

La société SOCIETE1.) conteste l'inachèvement et fait valoir que les travaux à réaliser ne seraient pas déterminés avec suffisamment de précision.

Le Tribunal retient que la société SOCIETE1.) ne saurait valablement contester le défaut d'achèvement de l'immeuble dans la mesure où le procès-verbal de réception du 28 juin 2019 contient déjà diverses réserves (pièce n° 2 de Maître PUCURICA).

D'ailleurs, les travaux visés par la condamnation d'exécution en nature figurent parmi les réserves reprises audit procès-verbal de réception. Ainsi, il résulte des conclusions des consorts PERSONNE3.) du 25 mars 2022 que les réserves suivantes n'auraient pas été levées :

- « *Réglage volet + Poignée + caches portes coulissante, silicone* »,
- « *façade bâcher trous (il y a lieu de lire « boucher trous » tel que cela résulte du procès-verbal de réception) + peindre socle + peinture sous face balcon + jardin à faire + clôture* ».

Les travaux visés par la demande des consorts PERSONNE3.) sont partant déterminés.

À l'appui de leur demande, les consorts PERSONNE3.) versent encore diverses photos (pièces n° 9, 10, 11 et 20 de Maître PUCURICA).

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) n'établit pas que ces travaux aient depuis été achevés, il y a lieu de déclarer fondée la demande des consorts PERSONNE3.) tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à déterminer ou à faire terminer les travaux, à ses frais, 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.

Quant à la demande des consorts PERSONNE3.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat

Les consorts PERSONNE3.) sollicitent le remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés, augmentés en cours d'instance au montant de 4.126,32 euros (pièce n° 21 de Maître PUCURICA).

Il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de Cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9 février 2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

S'agissant de la demande des consorts PERSONNE3.) en indemnisation du chef de frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, il n'y a pas lieu d'y faire droit, le fait pour la société SOCIETE1.) de n'avoir pas extrajudiciairement accédé aux demandes adverses n'étant en soi pas à considérer comme fautif dans le chef de la partie assignée.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge des consorts PERSONNE3.) l'entièreté des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure 1.000 euros.

La société SOCIETE1.), partie ayant succombé en ses moyens, n'a pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par les consorts PERSONNE3.), il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

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

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

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

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

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître PUCURICA qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en la forme,

rejette le moyen d'irrecevabilité tiré du caractère nouveau de la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en achèvement des travaux,

partant la dit recevable,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts à concurrence du montant de 12.000 euros,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 12.000 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 28 novembre 2019, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde,

la dit non fondée quant au montant de 4.457,29 euros,

partant en déboute,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en achèvement des travaux,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à terminer ou à faire terminer, à ses frais, les travaux en souffrance endéans le délai de six mois à partir de la signification du présent jugement,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

partant en déboute,

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

partant en déboute,

dit fondée à concurrence de 1.000 euros la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître PUCURICA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.