

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no 2024TALCH11/00111 ( Xle chambre )

**Audience publique du vendredi, douze juillet deux mille vingt-quatre.**

Numéro TAL-2021-03395 et TAL-2021-06712 du rôle

### Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,  
Claudia HOFFMANN, juge,  
Frank KESSLER, juge-délégué,  
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

---

I  
(TAL-2021-03395)

**ENTRE :**

**La SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Véronique REYTER de Luxembourg du 7 avril 2021,

**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

**PERSONNE1.)**, analyste financier, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit REYTER,

**partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**II.**  
**(TAL-2021-06712)**

**ENTRE :**

**La SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Véronique REYTER de Luxembourg du 21 juillet 2021.

**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

**PERSONNE2.)**, avocat, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit REYTER,

**partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 13 octobre 2023.

Entendu Monsieur le premier juge Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 15 mars 2024.

Vu les conclusions de Maître Marc KERGER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Pierre BRASSEUR, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience du 15 mars 2024 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

### **PROCÉDURE**

Par acte d'huissier de justice en date du 7 avril 2021, la SOCIETE1.) (ci-après la « SOCIETE1.) ») a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour le voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, à lui payer le montant de 13.866,16 euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle a encore réclamé une indemnité de procédure d'un montant de 3.000 euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Marc KERGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro de rôle TAL-2021-03395.

Par acte d'huissier de justice en date du 2 avril 2021, la SOCIETE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et/ou commerciale, pour la voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution du jugement à intervenir, à lui payer le montant de 9.244,10 euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.000 euros à l'égard d'PERSONNE2.) et sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement n°2032/21 rendu le 2 juillet 2021, le Tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et/ou commerciale, statuant contradictoirement et en premier ressort, a décidé, à la suite d'un accord entre les parties litigantes, de renvoyer les parties devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg saisi d'une demande connexe.

Par acte d'huissier de justice en date du 21 juillet 2021, la SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de voir joindre cette action à celle introduite par acte d'huissier de justice en date du 7 avril 2021 à l'encontre de PERSONNE1.).

La SOCIETE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer le montant de 9.244,10 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle réclame encore la condamnation d'PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.000 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Marc KERGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro de rôle TAL-2021-06712.

Par mention au dossier du 15 septembre 2021, les procédures inscrites sous les numéros TAL-2021-03395 et TAL-2021-06712 ont été jointes en raison de leur connexité et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

## **PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

À l'appui de ses demandes, la **SOCIETE1.)** fait exposer qu'elle aurait conclu en date du 25 septembre 2018 un acte de vente en l'état futur d'achèvement avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les « consorts PERSONNE3.) ») par lequel elle se serait engagée à leur construire une maison d'habitation unifamiliale sur un terrain à ADRESSE2.), pour un prix total de 848.358 euros ttc (terrain + construction) (ci-après l'« Acte de ALIAS1.) »).

Il aurait été prévu que PERSONNE1.) prendrait en charge soixante pourcent du prix d'acquisition de la maison à construire et PERSONNE2.) quarante pourcent.

La SOCIETE1.) fait valoir que la remise des clés aurait dû s'effectuer moyennant le paiement du solde du prix de vente par les consorts PERSONNE3.). Eu égard au fait que les consorts PERSONNE3.) auraient commandé des travaux complémentaires auprès de la SOCIETE1.) dans le cadre de la construction de la maison d'habitation, les parties auraient convenu que « *l'acquéreur fait la preuve du paiement de la dernière tranche (5%) à la remise des clés et des suppléments* ».

La SOCIETE1.) expose que la remise des clés aurait été fixée au 29 mai 2020. Elle souligne que les consorts PERSONNE3.) auraient réglé la dernière tranche de cinq pourcent, telle que prévue par l'Acte de ALIAS1.), à savoir le montant de 31.437,70 euros, avant cette date.

Quant au montant de 31.364,88 euros réclamé par la SOCIETE1.) à titre des travaux supplémentaires, cette dernière soutient que les consorts PERSONNE3.) lui auraient remis au jour de la remise des clés un document intitulé « *Payment request* » à titre de preuve de paiement d'un montant de 31.234,19 euros, après avoir déduit un montant de 130,69 euros.

Elle fait plaider que ce « *Payment request* » aurait constitué une déclaration de volonté claire et non-équivoque dans le chef des consorts PERSONNE3.) de vouloir régler le montant de 31.234,19 euros. Ayant supposé sur base de ce document que ledit montant serait crédité dans les meilleurs délais sur ses comptes bancaires, la SOCIETE1.) aurait accepté de remettre en date du 29 mai 2020 les clés de la maison aux consorts PERSONNE3.).

Or, dans les jours suivant la remise des clés, la SOCIETE1.) aurait dû constater que le montant de 31.234,19 euros n'avait pas été réglé par les consorts PERSONNE3.).

La SOCIETE1.) fait plaider qu'après ce constat, elle aurait adressé des courriels de rappel et une mise en demeure aux consorts PERSONNE3.) afin de les inviter à lui régler dans les meilleurs délais le montant de 31.364,88 euros, mais sans succès.

Elle fait valoir que le « *Payment request* », portant sur le montant de 31.234,19 euros et lui remis au jour de la remise des clés aux consorts PERSONNE3.), constituerait un aveu extrajudiciaire dans leur chef de leur intention de vouloir régler le montant dû.

La SOCIETE1.) fait encore exposer qu'après la remise de clés, ayant eu lieu le 29 mai 2020, les consorts PERSONNE3.) l'aurait assignée en justice afin de voir nommer un expert judiciaire quant aux éventuelles non-conformités au niveau des travaux extérieurs réalisés par la SOCIETE1.) par rapport à ceux commandés par eux.

La SOCIETE1.) indique qu'elle aurait été d'accord à nommer un expert effectuant la mission d'expertise, telle que sollicitée par les consorts PERSONNE3.), et par ordonnance de référé du 4 août 2020, l'expert judiciaire Frank ERPELDING aurait été nommé afin d'exécuter ladite mission d'expertise.

Elle souligne que l'expert judiciaire Frank ERPELDING aurait retenu deux moins-values dans son rapport d'expertise du 4 février 2021 (ci-après le « Rapport d'Expertise du 4 février 2021 »), à savoir une moins-value de 4.652,62 euros tenant aux murs aux bords du terrain et une moins-value de 3.598 euros tenant à l'habillage en bois au pignon de la maison.

La SOCIETE1.) soutient qu'elle aurait été disposée à soustraire ces deux moins-values, telles que retenues par l'expert judiciaire, du montant total dû afin de réclamer finalement le paiement du montant dû de 23.110,26 euros (= 31.364,88 – 4.656,62 – 3.598,00).

Elle soutient encore que malgré une mise en demeure leur adressée le 24 mars 2021, les consorts PERSONNE3.) n'auraient pas versé le montant dû.

Par conséquent, elle demande au Tribunal de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 13.866,16 euros (= 60% de 23.110,26 euros) et PERSONNE2.) au paiement du montant de 9.244,10 euros (= 40% de 23.110,26 euros).

**Les consorts PERSONNE3.)** confirment avoir conclu l'Acte de ALIAS1.) avec la SOCIETE1.), mais mettent en exergue que cette dernière n'aurait pas respecté la date d'achèvement des travaux, telle que fixée dans ledit acte, à savoir le 15 avril 2020, en ayant finalement reporté la date de réception au 29 mai 2020.

Ils font valoir qu'ils auraient, par courrier du 13 mai 2020, mis en demeure la SOCIETE1.) de finaliser les travaux extérieurs avant le 29 mai 2020, tout en évoquant la modification des plans concernant l'habillage en bois sur la façade de leur maison et le mur de soutènement dans leur jardin.

Concernant ledit bardage en bois, ils font plaider que la SOCIETE1.) aurait refusé son installation en façade au motif que cela entraînerait une modification du passeport énergétique de la maison. Les consorts PERSONNE3.) font valoir qu'ils ne comprendraient pas que l'habillage en bois ne pourrait pas être installé chez eux, et ce conformément aux plans de construction remis par la SOCIETE1.), alors qu'un tel habillage en bois aurait été installé sur la façade de maisons voisines, également construites par la SOCIETE1.).

Concernant le mur de soutènement, ils indiquent qu'ils auraient accepté l'offre de la SOCIETE1.) du 29 janvier 2020 pour la construction dudit mur à l'arrière de leur terrain, mais que la SOCIETE1.) n'aurait pas respecté les plans, tels qu'approuvés par eux dans le cadre de l'offre prémentionnée. Il aurait été convenu que la partie latérale du mur de soutènement serait installée en limite de leur propriété, mais que, finalement, sa partie latérale aurait été construite à soixante-sept centimètres de la limite de la propriété et sa partie arrière à un mètre de la limite de la propriété au lieu des cinquante centimètres, tel que fixé dans les plans de la maison. Ils font valoir qu'il ressortirait clairement du Rapport d'Expertise du 4 février 2021 que le mur de soutènement n'aurait pas été construit à la limite de leur propriété, mais à soixante-sept centimètres de cette limite. Ils mettent en avant que selon l'expert judiciaire Frank ERPELDING, la SOCIETE1.) aurait dû procéder à une action en bornage afin de délimiter leur terrain et de résoudre le problème d'empiètement.

Les consorts PERSONNE3.) exposent que leur ancien mandataire aurait adressé le 22 mai 2020 une nouvelle mise à demeure à la SOCIETE1.) afin de l'informer que les deux défauts susmentionnés n'auraient toujours pas été résolus.

Ils exposent encore que malgré ces deux défauts constatés, ils auraient procédé le 29 mai 2020 à la réception des travaux intérieurs en mentionnant expressément dans le constat d'achèvement et procès-verbal de réception des travaux que *« les extérieurs seront réceptionnés ultérieurement car non terminés à la date du 29 mai 2020 »*.

Ils confirment que l'expert judiciaire Frank ERPELDING aurait retenu dans son rapport d'expertise du 4 février 2021 deux moins-values résultant du bardage en bois au pignon de leur maison ainsi que du mur construit dans leur jardin.

Les consorts PERSONNE3.) font cependant valoir que même en prenant en compte les deux moins-values, telles que retenues par l'expert judiciaire Frank ERPELDING, ils contesteraient les montants réclamés par la SOCIETE1.), en l'occurrence les montants de 13.866,16 euros et de 9.244,10 euros.

Ils estiment qu'en vertu de l'Acte de ALIAS1.) et du cahier des charges établi par la SOCIETE1.), ils seraient en droit de conserver un certain montant pour les travaux n'étant pas conformes aux prévisions contractuelles et aux plans signés.

Ils mettent encore en exergue que lors de la réception des parties intérieures de leur maison en date du 29 mai 2021, ils auraient formulé des réserves quant auxdites parties intérieures.

Les consorts PERSONNE3.) font plaider que la SOCIETE1.), en sa qualité de vendeur promoteur, serait responsable des malfaçons et non-conformités affectant leur maison unifamiliale située à ADRESSE2.) et demandent partant au Tribunal de la condamner à réparer en nature tous les vices, malfaçons et non-conformités, plus amplement exposés ci-dessous, affectant ladite maison et ce dans un délai de six mois à partir de la signification du présent jugement sous peine d'astreinte de 500 euros par jour de retard.

Ils demandent encore la condamnation de la SOCIETE1.) à procéder à la réparation en nature, à savoir à reconstruire le mur de soutènement conformément à l'offre n°NUMERO2.) du 29 janvier 2020 et aux plans signés par les consorts PERSONNE3.) et à couvrir les éventuels dommages causés à leur maison et/ou leur terrain lors des travaux de reconstruction dudit mur.

Les consorts PERSONNE3.) contestent formellement le Rapport d'Expertise du 4 février 2021. Ils font valoir que ledit rapport d'expertise serait incomplet au motif que l'expert Frank ERPELDING n'aurait pas pris en compte certaines de leurs demandes et n'aurait pas mentionné l'absence du local poubelle, lequel la SOCIETE1.) aurait dû construire suivant son offre du 24 février 2020. Ils reprochent encore à l'expert Frank ERPELDING de ne s'être prononcé ni sur les coûts pour résoudre l'empiétement du voisin sur le terrain latéral de leur propriété, ni sur le fait que le mur arrière de leur maison serait installé à un

mètre de la limite de la propriété au lieu de cinquante centimètres, tel qu'indiqué dans les plans signés devant le notaire.

Au vu des développements qui précèdent, les consorts PERSONNE3.) font valoir qu'une expertise complémentaire serait nécessaire et demandent partant, à titre subsidiaire, au Tribunal de nommer l'expert Frank ERPELDING avec une mission plus amplement décrite ci-dessous.

À titre reconventionnel, les consorts PERSONNE3.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de retard ainsi que le remboursement des honoraires d'avocat, des frais d'expertise et des frais d'eau et d'électricité jusqu'à la remise des clés ayant eu lieu le 29 mai 2020.

Les consorts PERSONNE3.) réclament finalement une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### **MOTIFS DE LA DÉCISION**

Il est constant en cause que la SOCIETE1.) et les consorts PERSONNE3.) ont conclu en date du 25 septembre 2018 l'Acte de ALIAS1.) en vue de la construction d'une maison d'habitation unifamiliale à ADRESSE2.), pour un prix total de 848.358 euros ttc (terrain + construction).

Il est encore constant en cause que les consorts PERSONNE3.) ont sollicité des offres auprès de la SOCIETE1.) pour des travaux supplémentaires à réaliser dans le cadre de la construction de la maison unifamiliale.

Il ressort des conclusions des parties et des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal que les consorts PERSONNE3.) n'ont approuvé que quelques offres émises par la SOCIETE1.).

Le Tribunal relève que parmi toutes les offres, portant sur des travaux supplémentaires et approuvées par les consorts PERSONNE3.), les deux offres suivantes, ensemble avec l'Acte de ALIAS1.), forment l'objet du litige à toiser, à savoir :

- l'offre n°NUMERO2.) émise le 29 janvier 2020 par la SOCIETE1.), portant sur la confection d'un mur de soutènement en béton type « L », pour un prix total de 11.143,75 euros ttc (ci-après l' « Offre Mur de Soutènement du 29 janvier 2020 ») ;

- l'offre n°NUMERO3.) émise le 24 février 2020 par la SOCIETE1.), portant sur l'aménagement du local à poubelles, pour un prix total de 5.562,44 euros ttc (ci-après l' « Offre Local à Poubelles du 24 février 2020 »).

À l'examen desdites offres, le Tribunal constate que chacune des deux offres a été acceptée, par l'apposition d'une signature, par les conjoints PERSONNE3.).

Le Tribunal a également procédé à l'examen de l'Acte de ALIAS1.) et a constaté que ledit acte contient une clause intitulée « Travaux modificatifs et supplémentaires – Suppression de travaux » stipulant que :

*« L'acquéreur s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à charge du vendeur et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes, entrepreneurs ou artisans.*

*Dans le cas où l'acquéreur, postérieurement à la date des présentes et avant achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées à sa maison d'habitation ou des travaux supplémentaires exécutés ou encore des travaux supprimés, il devra en demander par écrit l'accord du constructeur qui décidera si les modifications, ajoutées ou suppressions sont réalisables et sous quelles conditions.*

*Après accord écrit de l'acquéreur sur le devis et l'incidence des suppléments ou modifications demandés sur le délai d'exécution, le constructeur donnera directement aux entrepreneurs concernés les instructions nécessaires et les travaux modificatifs ou supplémentaires seront réalisés par le constructeur, sinon pour son compte et sous sa responsabilité.*

*Le constructeur ne sera aucunement responsable de la prolongation éventuelle du délai d'achèvement résultant des modifications ou suppléments demandés.*

*Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires n'est pas compris dans et ne participera pas du caractère du prix de vente fixé ci-avant, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement. Il reste à charge de l'acquéreur. Le constructeur peut soumettre l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires au versement préalable de tout ou partie du supplément ainsi né. (...) ».*

Il y a lieu de relever que les deux offres, en l'occurrence l'Offre Mur de Soutènement du 29 janvier 2020 et l'Offre Local à Poubelles du 24 février 2020, ont été sollicitées par les conjoints PERSONNE3.) après la conclusion de l'Acte de ALIAS1.). Par conséquent, la confection d'un mur de soutènement en béton en éléments type « L » et l'aménagement d'un local à poubelles sont à qualifier de travaux supplémentaires au sens de l'Acte de ALIAS1.).

En l'espèce, le Tribunal note que les conjoints PERSONNE3.) refusent le paiement du montant réclamé par la SOCIETE1.), au motif que cette dernière n'aurait pas construit le mur de soutènement conformément aux plans signés entre parties, n'aurait pas procédé à l'installation de l'habillage en bois sur la maison familiale et n'aurait pas construit le local à poubelles commandé.

À côté de ces travaux à l'extérieur de leur maison familiale, les conjoints PERSONNE3.) reprochent également à la SOCIETE1.) d'être responsable de malfaçons et non-conformités à l'intérieur de leur maison familiale, plus précisément de l'endommagement de la porte de la salle de bain parentale et de la porte d'entrée du garage ainsi que de la finition de cette dernière, d'une fissure située au niveau de l'escalier au 1<sup>er</sup> étage et du défaut d'alignement des stores du salon lors de leur ouverture et fermeture.

Il y a encore lieu de noter que les conjoints PERSONNE3.) réclament, entre autres, à titre reconventionnel, une indemnité de retard à la SOCIETE1.) au motif que cette dernière n'a pas respecté la date d'achèvement fixée dans l'Acte de ALIAS1.).

Il est encore constant en cause qu'une première réception des travaux, à savoir des travaux intérieurs, a eu lieu le 29 mai 2020, tout en précisant dans le constat d'achèvement et procès-verbal de réception des travaux que « *les extérieurs seront réceptionnés ultérieurement car non terminés à la date du 29/05/20* ».

Il y a lieu de relever que la réception des travaux extérieurs a eu lieu en date du 16 octobre 2020.

Il est finalement constant en cause que suite à une assignation devant le juge des référés du 15 juillet 2020 à l'encontre de la SOCIETE1.), les conjoints PERSONNE3.) ont obtenu, par ordonnance du 4 août 2020, la nomination de l'expert judiciaire Frank ERPELDING afin de procéder à la mission suivante :

*« concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé :*

- 1) faire un état des lieux d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.),*
- 2) décrire, respectivement évaluer, à quel stade d'exécution des travaux extérieurs se situe actuellement l'immeuble,*
- 3) vérifier la conformité des travaux extérieurs réalisés par rapport à ceux commandés,*
- 4) exprimer les moyens pour remédier à ces éventuelles non-conformités et en évaluer le coût,*
- 5) chiffrer le préjudice éventuel subi par les parties requérantes, respectivement les éventuelles moins-values à mettre en compte. ».*

Il y a lieu de constater que l'expert judiciaire Frank ERPELDING a établi le 4 février 2021 son rapport d'expertise dans lequel il a retenu une moins-value de 4.652,62 euros tenant aux murs aux bords du terrain et une moins-value de 3.598 euros tenant au bardage en bois au pignon de la maison.

**I) Quant à la demande en paiement formulée par la SOCIETE1.) à l'égard des consorts PERSONNE3.)**

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

Conformément à 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 ».

Il appartient ainsi à la SOCIETE1.) de rapporter la preuve de sa créance, conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile et à l'article 1315 du Code civil.

La SOCIETE1.) expose que le montant total de 848.358 euros, issu de l'Acte de ALIAS1.), a été entièrement réglé par les consorts PERSONNE3.) et que sa

demande en paiement n'est basée, en l'espèce, que sur ses factures n°NUMERO4.) et n°NUMERO5.), émises le 12 mai 2020.

À l'examen desdites factures, le Tribunal note que lesdites factures portent sur les travaux supplémentaires réalisés par la SOCIETE1.) dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement de la maison située à ADRESSE2.).

Il y a lieu de préciser que la facture n°NUMERO4.) du 12 mai 2020 a été adressée à PERSONNE1.) et porte sur un montant de 44.978,93 euros ttc et que la facture n°NUMERO5.) a été adressée à PERSONNE2.) et porte sur un montant de 29.985,95 euros ttc, soit en total sur un montant global de 74.964,88 euros ttc.

Il y a encore lieu de préciser qu'il ressort des conclusions des parties et de la preuve de virement soumise au Tribunal que les conjoints PERSONNE3.) ont procédé le 28 mai 2020 à un paiement partiel d'un montant de 43.600 euros en faveur de la SOCIETE1.).

Par conséquent, après ledit paiement partiel, il a subsisté un solde restant dû de 31.364,88 euros (= 74.964,88 – 43.600).

Il résulte des pièces versées en cause que, par courrier recommandé avec accusé de réception et par courriel du 15 juin 2020, la SOCIETE1.) a mis en demeure les conjoints PERSONNE3.), après leur avoir adressés deux rappels par courriel en date des 8 et 10 juin 2020, de régler le solde restant dû de 31.364,88 euros.

Comme déjà relevé ci-avant, les conjoints PERSONNE3.) refusent principalement le paiement du montant réclamé par la SOCIETE1.), au motif que cette dernière n'aurait pas construit le mur de soutènement conformément aux plans signés entre parties, n'aurait pas procédé à l'installation de l'habillage en bois sur la maison familiale et n'aurait pas construit le local à poubelles commandé. Ils soulèvent en cours d'instance l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement du montant réclamé par la SOCIETE1.) à titre des travaux supplémentaires.

La SOCIETE1.) fait valoir que le « *Payment Request* » d'un montant de 31.234,19 euros (montant initialement réclamé par la SOCIETE1.) à titre des travaux supplémentaires avant la remise des clés), remis en main propre par les conjoints PERSONNE3.) à la SOCIETE1.) avant la remise des clés en date

du 29 mai 2020, constituerait au sens de l'article 1354 du Code civil un aveu extrajudiciaire d'avoir voulu procéder au règlement du montant dû à titre des travaux supplémentaires réalisés par la SOCIETE1.).

Le Tribunal constate que les consorts PERSONNE3.) ne prennent pas position sur ce point dans leurs conclusions.

- Quant au « Payment Request » des consorts PERSONNE3.)

Conformément à l'article 1354 du Code civil, « l'aveu qui est opposé à une partie est ou extrajudiciaire ou judiciaire ».

L'aveu peut être défini comme étant une déclaration par laquelle une personne reconnaît comme vrai et comme devant être tenu pour avéré à son égard un fait de nature à produire contre elle des conséquences juridiques.

L'objet de l'aveu doit porter sur des points de fait et non sur des points de droit. (cf. Cour d'appel, 15 décembre 2010, Pasicrisie 35, page 540).

Le Tribunal tient à relever qu'en l'espèce, l'aveu allégué porte sur l'intention des consorts PERSONNE3.) de payer un montant dû à la SOCIETE1.).

Partant, il ne saurait en l'espèce être question d'un aveu extrajudiciaire au sens d'une déclaration par laquelle une partie litigante reconnaît comme vrai et comme devant être tenu pour avéré à son égard un fait de nature à produire contre elle des conséquences juridiques (cf. Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 9 juin 2023, TAL-2020-01977).

Le moyen fondé sur l'aveu extrajudiciaire est dès lors à rejeter.

- Quant aux travaux supplémentaires réalisés par la SOCIETE1.)

À l'examen de l'ensemble des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal, ce dernier relève que le montant total réclamé par la SOCIETE1.) se base sur l'ensemble des travaux supplémentaires, commandés par les consorts PERSONNE3.) et réalisés par la SOCIETE1.) dans le cadre de l'Acte de ALIAS1.). Par conséquent, il y a lieu de retenir que le montant total susmentionné ne constitue pas la dernière tranche de cinq pourcent à régler par les consorts PERSONNE3.) sur base de l'Acte de ALIAS1.).

Il ressort également des pièces versées aux débats que la SOCIETE1.) a effectué, après la réception des travaux et encore en cours d'instance, de nombreuses démarches pour remédier aux doléances des consorts PERSONNE3.).

Malgré le fait que la SOCIETE1.) a remédié, dans la mesure du possible et en cours d'instance, aux doléances des consorts PERSONNE3.), ces derniers continuent à soulever l'exception d'inexécution pour demander au Tribunal de déclarer non fondée la demande en paiement de la SOCIETE1.).

Conformément à l'article 1134-2 du Code civil, lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée.

L'exception d'inexécution prévue à la disposition légale précitée est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Or, l'exception d'inexécution est destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation et elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. Il s'agit dès lors d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (*cf.* Jacques GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e édition, n°365, p.430 et s.).

L'exception d'inexécution ne porte partant pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que le cocontractant n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix.

Le moyen tiré par les consorts PERSONNE3.) du principe de l'exception d'inexécution ne leur permet partant pas de faire indéfiniment échec à la demande en paiement de la SOCIETE1.).

Il y a dès lors lieu de retenir que le montant total réclamé par la SOCIETE1.) au titre des travaux supplémentaires déjà réalisés par cette dernière, dont notamment la construction du mur de soutènement commandé, est dû en principe.

- Quant aux travaux supplémentaires non réalisés par la SOCIETE1.)

À l'examen des conclusions et des pièces soumises à son appréciation, il est constant en cause que le local à poubelles commandé par les consorts PERSONNE3.) suite à l'Offre Local à Poubelles du 24 février 2020 n'a pas été construit par la SOCIETE1.).

Il convient de relever que la SOCIETE1.) s'est engagée à construire ledit local sous condition d'être préalablement payée avant ces travaux en se basant sur l'Acte de ALIAS1.) dans lequel il est stipulé que « *Le constructeur peut soumettre l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires au versement préalable de tout ou partie du supplément ainsi né* ».

Il y a finalement lieu de noter que dans ses conclusions récapitulatives du 30 juin 2023, la SOCIETE1.) a clairement mentionné que « *compte-tenu de la réputation de la partie concluante [la SOCIETE1.)] qui est la sienne sur le marché de la construction et par acquit de conscience, celle-ci, sous toutes réserves généralement quelconques et sans reconnaissance préjudiciable aucune, est encore et en dépit de tout ce qui précède, d'accord à essayer de satisfaire l'intégralité des doléances des parties défenderesses [les consorts PERSONNE3.)] pour autant que cela est possible* ».

Le Tribunal donne acte à la SOCIETE1.) qu'elle essaie de satisfaire « *l'intégralité des doléances des consorts PERSONNE3.) pour autant que cela est possible* ».

Conformément audit engagement et à l'Acte de ALIAS1.), force est de relever que la SOCIETE1.) est prête à construire, dès paiement du montant dû, le local à poubelles litigieux suivant l'Offre Local à Poubelles du 24 février 2020.

Force est encore de constater que les consorts PERSONNE3.) ne demandent pas la condamnation de la SOCIETE1.) à réaliser le local à poubelles litigieux.

Le Tribunal relève que l'Acte de ALIAS1.) stipule que « *Le constructeur peut soumettre l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires au versement préalable de tout ou partie du supplément ainsi né* » et que cette clause a été valablement acceptée par les consorts PERSONNE3.) lors de la conclusion de l'Acte de ALIAS1.).

Eu égard au fait que la SOCIETE1.) a réalisé l'ensemble des travaux prévus à l'Acte de ALIAS1.) et qu'elle a agi de bonne foi dans le cadre de l'exécution dudit acte, il y a lieu de retenir que la SOCIETE1.) est en droit de se prévaloir de la clause prémentionnée à l'égard des consorts PERSONNE3.) afin de demander le paiement du montant dû avant la construction du local à poubelles commandé.

Le Tribunal donne acte à la SOCIETE1.) qu'elle s'engage à réaliser le local à poubelles après le paiement intervenu à son profit.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a partant lieu de retenir que la demande en paiement de la SOCIETE1.) est dès lors à déclarer fondée en principe.

Etant donné que les consorts PERSONNE3.) font état de l'existence de vices, non-conformités et malfaçons quant aux travaux extérieurs réalisés par la SOCIETE1.), il y a lieu de réserver la condamnation des consorts PERSONNE3.) à payer à la SOCIETE1.) le montant total réclamé par cette dernière jusqu'à ce qu'il ait été statué définitivement sur les revendications des consorts PERSONNE3.).

## **II) Quant aux demandes reconventionnelles des consorts PERSONNE3.)**

### **A) Quant à la demande générale en réparation de « tous les vices, malfaçons et non-conformités » affectant la maison familiale et à la demande en complément d'expertise**

- *La demande générale de tous les vices, malfaçons et non-conformités affectant la maison familiale*

Les consorts PERSONNE3.) demandent au Tribunal de condamner la SOCIETE1.) à réparer en nature tous les vices, malfaçons et non-conformités affectant leur maison familiale situé à ADRESSE2.), dans un délai de six mois à partir de la signification du jugement à intervenir sous peine d'astreinte de 500 euros par jour de retard.

La SOCIETE1.) conclut au rejet de cette demande adverse en faisant valoir que les parties litigantes seraient liées par le Rapport d'Expertise du 4 février 2021

et que tous les problèmes auraient été résolus par application de moins-values, telles que fixées par ledit expert judiciaire Frank ERPELDING.

Elle souligne que les consorts PERSONNE3.) ne produisent aucun élément sérieux permettant de conclure que l'expert judiciaire prénommé n'aurait pas correctement analysé les données qui lui ont été soumises.

Elle souligne encore qu'avant la présente procédure judiciaire, les consorts PERSONNE3.) n'ont jamais contesté le Rapport d'Expertise du 4 février 2021.

Par conséquent, la SOCIETE1.) fait valoir que le Rapport d'Expertise du 4 février 2021 trancherait définitivement le présent litige.

Le Tribunal relève encore une fois que l'expert judiciaire Frank ERPELDING a établi, à la suite d'une nomination par le juge des référés, son Rapport d'Expertise du 4 février 2021 dans lequel il a retenu une moins-value de 4.652,62 euros tenant aux murs aux bords du terrain et une moins-value de 3.598 euros tenant au bardage en bois au pignon de la maison.

Il y a lieu de rappeler que la mission de l'expert judiciaire prénommé a été, à la demande des consorts PERSONNE3.), la suivante :

*« concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé :*

- 1) faire un état des lieux d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.),*
- 2) décrire, respectivement évaluer, à quel stade d'exécution des travaux extérieurs se situe actuellement l'immeuble,*
- 3) vérifier la conformité des travaux extérieurs réalisés par rapport à ceux commandés,*
- 4) exprimer les moyens pour remédier à ces éventuelles non-conformités et en évaluer le coût,*
- 5) chiffrer le préjudice éventuel subi par les parties requérantes, respectivement les éventuelles moins-values à mettre en compte. ».*

Le Tribunal note qu'il s'agit d'une mission d'expertise judiciaire ordinaire pour vérifier la conformité des travaux, plus précisément des travaux extérieurs, réalisés par un vendeur-promoteur d'une maison familiale dans le cadre d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement.

En d'autres termes, la mission de l'expert judiciaire était de constater toutes les non-conformités au niveau des travaux extérieurs réalisés par la SOCIETE1.) par rapport à ceux commandés par les consorts PERSONNE3.).

En l'espèce, l'expert judiciaire Frank ERPELDING a constaté deux non-conformités, l'une au niveau des murs aux bords du terrain, l'autre au niveau de l'absence de l'habillage en bois de la façade.

Le Tribunal constate encore que les consorts PERSONNE3.) n'ont pas officiellement contesté le Rapport d'Expertise du 4 février 2021 avant le début de la présente instance.

En l'espèce, le Tribunal relève que les consorts PERSONNE3.) ne soumettent pas à l'appréciation du Tribunal des éléments sérieux lui permettant de conclure que l'expert judiciaire Frank ERPELDING n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises dans le cadre de sa mission d'expertise judiciaire.

Par conséquent, il y a lieu de retenir que l'expert judiciaire Frank ERPELDING n'a pas retenu dans le cadre de sa mission d'expertise judiciaire d'autres non-conformités que celles portant sur les murs aux bords du terrain des consorts PERSONNE3.) et sur l'absence de l'habillage en bois de la façade de leur maison familiale.

De plus, il résulte encore de l'ensemble des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal que la SOCIETE1.) a encore volontairement remédié, en cours d'instance, à des non-conformités soulevées par les consorts PERSONNE3.), comme déjà plus amplement développé par le Tribunal.

Malgré ce fait, le Tribunal constate que les consorts PERSONNE3.) maintiennent toujours leur demande à voir condamner la SOCIETE1.) à réparer en nature, sous peine d'astreinte, tous les vices, malfaçons et non-conformités affectant leur maison familiale, dans un délai de six mois à partir de la signification du jugement à intervenir, sans toutefois préciser en détail quels

vices, malfaçons et non-conformités seront encore à réparer en nature par la SOCIETE1.).

Par conséquent, à défaut d'éléments sérieux permettant à conclure que l'expert judiciaire Frank ERPELDING n'a pas correctement exécuté sa mission d'expertise, telle qu'ordonnée par le juge des référés, et eu égard au fait que les consorts PERSONNE3.) n'établissent pas quels vices, malfaçons et non-conformités seraient encore à réparer par la SOCIETE1.), la demande des consorts PERSONNE3.) tendant à condamner, sous peine d'astreinte, la SOCIETE1.) à une réparation en nature des prétendus vices, malfaçons et non-conformités est à rejeter pour être non fondée.

- La demande en complément d'expertise

Les consorts PERSONNE3.) demandent, à titre subsidiaire, au Tribunal de voir nommer Frank ERPELDING pour un complément d'expertise avec la mission comme suit :

- de constater la non-réalisation du local à poubelle par la SOCIETE1.),
- d'évaluer le coût de résolution de l'empiètement subi par les consorts PERSONNE3.) et de proposer des mesures pour y remédier,
- d'évaluer dans quelle mesure le supplément de l'offre n°NUMERO2.) du 29 janvier 2020 concernant le mur de soutènement est déjà incluse dans la vente en l'état futur d'achèvement, de proposer des solutions pour y remédier et notamment la reconstruction du mur de soutènement conformément aux plans signés par les consorts PERSONNE3.) et l'offre n°NUMERO2.) émise par la SOCIETE1.) en date du 29 janvier 2020,
- d'évaluer le dédommagement prévu pour la non réalisation de l'habillage en bois tenant en compte de l'inflation des prix et de l'indexation des salaires, et
- de constater les réserves non achevés et de proposer des solutions pour y remédier.

La SOCIETE1.) sollicite, à titre principal, le rejet de cette demande en complément d'expertise au motif que les consorts PERSONNE3.) ont déjà demandé, par la voie d'une assignation en référé-expertise en date du 15 juillet 2020, la nomination d'un expert judiciaire pour vérifier, entre autres, la conformité des travaux extérieurs réalisés par rapport à ceux commandés. Dans le cadre de cette expertise judiciaire, l'expert judiciaire Frank

ERPELDING a rendu son Rapport d'Expertise du 4 février 2021, par lequel les parties litigantes seraient liées.

Dans l'hypothèse où le Tribunal accorderait un complément d'expertise, la SOCIETE1.) sollicite, à titre subsidiaire, la nomination de l'expert judiciaire Frank ERPELDING avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé, de (1) vérifier la conformité des travaux exécutés par la SOCIETE1.) par rapport à ceux commandés et par rapport aux règles de l'art, (2) décrire les moyens pour remédier à d'éventuelles non-conformités et/ou vices et d'en évaluer le coût, et (3) chiffrer les éventuelles moins-values, s'il y en a, à mettre en compte.

Le Tribunal relève que les consorts PERSONNE3.) ont déjà sollicité la nomination d'un expert suivant assignation en référé-expertise du 15 juillet 2020 afin de faire notamment un état des lieux de la maison familiale des consorts PERSONNE3.), de vérifier la conformité des travaux extérieurs réalisés par la SOCIETE1.) par rapport à ceux commandés par les consorts PERSONNE3.), d'exprimer les moyens pour remédier à éventuelles non-conformités et en évaluer le coût, et de chiffrer le préjudice éventuel subi par les consorts PERSONNE3.).

Le Tribunal relève encore que dans le cadre de cette expertise judiciaire, l'expert judiciaire Frank ERPELDING a rendu le 4 février 2021 son rapport d'expertise.

Il y a lieu de constater que le complément d'expertise, tel que sollicité dans le cadre de la présente instance par les consorts PERSONNE3.), est similaire à la mission d'expertise déjà réalisée par l'expert judiciaire Frank ERPELDING.

De plus, il convient de noter que la SOCIETE1.) a reconnu que le local à poubelles, commandé par les consorts PERSONNE3.) suivant l'Offre Local à Poubelles, n'a pas encore été construit eu égard au fait que la SOCIETE1.) exige le paiement préalable à ladite construction, et ce conformément à l'Acte de ALIAS1.). Par conséquent, il est d'ores et déjà établi qu'à ce stade, le local à poubelles n'est pas encore construit.

Il y a encore lieu de noter que l'expert judiciaire Frank ERPELDING s'est déjà prononcé sur les moyens pour remédier à d'éventuelles non-conformités. Après avoir constaté des non-conformités au niveau des murs au bord du terrain des consorts PERSONNE3.), l'expert judiciaire prénommé a mis en compte une

moins-value sans toutefois exiger une reconstruction du mur de soutènement litigieux.

En outre, le Tribunal constate encore qu'un point du complément d'expertise sollicité, en l'occurrence l'évaluation du coût de résolution de l'empiètement subi par les consorts PERSONNE3.) et la proposition des mesures pour y remédier, ne concerne pas l'Acte de ALIAS1.), voire la relation contractuelle entre les consorts PERSONNE3.) et la SOCIETE1.). Il convient de noter que l'éventuel empiètement subi émane du terrain voisin. Par voie de conséquence, le prétendu problème d'empiètement est à résoudre entre les consorts PERSONNE3.) et leurs voisins, tout en précisant que la SOCIETE1.) est étrangère à ladite relation entre voisins. Une telle évaluation du coût de résolution du prétendu empiètement ne peut partant pas faire l'objet d'un complément d'expertise contradictoire entre les consorts PERSONNE3.) et la SOCIETE1.).

Au vu de ce qui précède, le Tribunal retient que le complément d'expertise, tel que sollicité par les consorts PERSONNE3.), ne concerne que des points qui ont déjà fait l'objet du Rapport d'Expertise du 4 février 2021 ou des points qui ne sont pas issus de la relation contractuelle entre les parties litigantes.

Par conséquent, la demande en institution d'un complément d'expertise est à rejeter.

#### *B) Quant au bardage en bois*

Les consorts PERSONNE3.) font valoir que la SOCIETE1.) aurait omis d'installer le bardage en bois au pignon de leur maison familiale.

À l'examen du Rapport d'Expertise du 4 février 2021, le Tribunal note que l'expert judiciaire Frank ERPELDING a retenu une moins-value de 3.598 euros tenant audit bardage en bois.

À la suite dudit rapport d'expertise, la SOCIETE1.) a souligné qu'elle est disposée à déduire le montant de 3.598 euros du montant total restant dû au titre des travaux supplémentaires.

Il y a lieu de constater que les consorts PERSONNE3.) ne sollicitent pas la réalisation du bardage en bois par la SOCIETE1.).

Au vu de ce qui précède, il y a partant lieu de retenir que les consorts PERSONNE3.) acceptent la réparation par équivalent telle que retenue par l'expert judiciaire Frank ERPELDING et que la SOCIETE1.) a déjà déduit le montant de 3.598 euros du montant total réclamé.

### C) Quant au mur de soutènement

Les consorts PERSONNE3.) demandent au Tribunal de condamner la SOCIETE1.) à reconstruire le mur de soutènement conformément aux plans signés par eux et à l'offre n°NUMERO2.) émise le 29 janvier 2020 par la SOCIETE1.).

Ils demandent en outre à condamner la SOCIETE1.) à couvrir les éventuels dommages causés à la maison et/ou au terrain des consorts PERSONNE3.) dans le cadre des travaux de reconstruction du mur de soutènement.

La SOCIETE1.) conclut au rejet de cette demande adverse au motif que les parties litigantes sont liées par l'expertise judiciaire.

Sans reprendre tous les développements déjà reproduits ci-dessus, le Tribunal rappelle que l'expert judiciaire Frank ERPELDING a retenu dans son Rapport d'Expertise du 4 février 2021 une non-conformité au niveau des murs construits aux bords du terrain des consorts PERSONNE3.), tout en prenant en compte une moins-value de 4.652,62 euros.

Il y a lieu de retenir que l'expert judiciaire prénommé n'a pas conclu à la nécessité de reconstruire le mur de soutènement en question.

Aux termes de l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien.

Or, dans l'hypothèse où un rapport d'expertise contradictoire est soumis à une juridiction, cette dernière ne doit s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (cf. Cour d'appel, 8 avril 1998, Pasicrisie Tome 31, page 28 ; Cour d'appel, 13 juillet 2023, CAL-2021-00770).

En l'espèce, le Tribunal relève que l'expert judiciaire Frank ERPELDING a retenu dans son Rapport d'Expertise du 4 février 2021 que les « *éléments béton L* [composant le mur de soutènement litigieux] *ont été posés à une distance de +/- 100cm par rapport à la limite arrière et à une distance de +/- 50cm par rapport à la limite latérale droit en type inversé* ». Il y a lieu de noter que le mur arrière aurait dû être installé à 50 cm par rapport à la limite arrière et que la partie latérale du mur de soutènement aurait dû être installée en limite de la propriété des consorts PERSONNE3.).

Il y a lieu de déduire dudit constat que les consorts PERSONNE3.) ont perdu une certaine superficie utilisable de leur terrain.

Le Tribunal tient à noter qu'en matière de vice de construction, la réparation en nature est le principe et la réparation par équivalent l'exception. Il convient de noter que la réparation en nature est seule à même de faire disparaître le dommage subi par la victime et que l'exécution en nature doit en conséquence être ordonnée chaque fois que la victime la demande (*cf.* Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie, 2014, 3<sup>ème</sup> édition, n°1222, page 1178).

Eu égard qu'il ressort du Rapport d'Expertise du 4 février 2021 que les consorts PERSONNE3.) ont spécialement commandé ce mur de soutènement au bord de son terrain « *afin de profiter au maximum de l'espace de leur parcelle* », il y a lieu de relever que la perte de terrain utilisable due à la non-conformité du mur de soutènement, tel que construit par la SOCIETE1.), cause aux consorts PERSONNE3.) un préjudice plus important que la moins-value de 4.652,62 euros, telle que retenue par l'expert judiciaire Frank ERPELDING.

Il y a encore lieu de noter que, d'une part, les consorts PERSONNE3.) n'ont jamais invoqué, malgré le présent litige, une perte de confiance à l'égard de la SOCIETE1.), et, d'autre part, la SOCIETE1.) est en défaut d'établir l'impossibilité de reconstruire le mur de soutènement conformément aux plans signés devant le notaire et à l'Offre Mur de Soutènement du 29 janvier 2020.

Le Tribunal relève partant que la réparation en nature, en l'occurrence la reconstruction du mur de soutènement, est à qualifier de plus adéquate et opportune que la réparation par équivalent retenue par l'expert judiciaire Frank ERPELDING.

Au vu des constats qui précèdent, il y a dès lors lieu de déclarer fondée la demande des consorts PERSONNE3.) tendant à voir condamner la SOCIETE1.) à la reconstruction du mur de soutènement, tout en écartant la moins-value de 4.652,62 euros dans le cadre de la demande en paiement de la SOCIETE1.).

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 (cf. Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 17 novembre 2023, TAL-2020-08334).

En l'espèce, eu égard au fait que la SOCIETE1.) soutient qu'elle serait toujours « *d'accord à essayer de satisfaire l'intégralité des doléances des parties défenderesses pour autant que cela est possible* » (cf. Conclusions récapitulatives de Maître Marc KERGER du 30 juin 2023, page 8), le Tribunal ne saurait d'ores et déjà anticiper la récalcitrance de la SOCIETE1.) à reconstruire le mur de soutènement litigieux.

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

D) Quant à la demande reconventionnelle des consorts PERSONNE3.) tendant à l'allocation d'une indemnité de retard

Les consorts PERSONNE3.) sollicitent, à titre reconventionnel, la condamnation de la SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 7.552,24 euros, sous réserve de tout autre montant évalué *ex aequo bono* par le Tribunal, à titre d'indemnité de retard.

Ils font valoir que suivant l'Acte de ALIAS1.), les ouvrages commandés auraient dû être achevés au plus tard le 15 avril 2020, mais qu'en réalité, le constat

d'achèvement des travaux intérieurs n'aurait été dressé entre les parties que le 29 mai 2020, soit un mois et demi après la date conventionnellement fixée et que la réception des travaux extérieurs n'aurait eu lieu que le 16 octobre 2020, soit quatre mois et demi après la date de remise des clés du 29 mai 2020. Ils soulignent que la réception tardive des travaux extérieurs aurait causé une perte de jouissance de leur jardin dans leur chef.

La SOCIETE1.) conteste ladite demande adverse et demande partant son rejet.

Elle soutient que les injonctions administratives dans le secteur de la construction, prises par le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg dans le cadre de la crise sanitaire liée au Covid-19, devraient être prises en compte.

Elle souligne que l'Acte de ALIAS1.) stipule que « *le constructeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient terminés au plus tard 18 mois après le début des constructions qui est prévu au plus tard le 15 octobre 2018, soit au plus tard le 15 avril 2020, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai* ».

Elle met en exergue que ledit Acte de ALIAS1.) précise spécifiquement ce qu'il faudrait interpréter comme cas de force majeur ou cause légitime de suspension du délai, dont notamment « *les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux* ».

Elle fait valoir que dans le contexte de la crise sanitaire liée au Covid-19, le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg aurait décidé, par règlement grand-ducal modifié du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19 (ci-après le « Règlement Grand-Ducal du 18 mars 2020 »), la fermeture de l'entièreté des chantiers à partir du 20 mars 2020 avec une reprise des chantiers envisagée en date du 20 avril 2020.

La SOCIETE1.) souligne encore que par une communication émise le 14 mai 2020 par le ministre en charge des travaux publics, il aurait été précisé que « *le respect des consignes sanitaires nécessite d'une certaine mise en place et que la reprise du travail, au moment de la réouverture des chantiers, ne pourra se faire au même rythme et avec la même efficacité qu'avant la crise, le Conseil de gouvernement ayant décidé, dans ses séances des 4 et 11 mai 2020, de*

*prolonger d'office le délai de réalisation des travaux prévus pour les contrats de chantier publics de 33 jours ».*

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

Le Tribunal relève que l'engagement du vendeur de livrer la chose vendue à une date déterminée constitue une obligation de résultat. Lorsque le résultat n'est pas atteint, il appartient au vendeur de prouver que le retard est, soit dû à un cas de force majeure, soit à une autre cause légitime de suspension du délai de livraison (cf. Cour d'appel, 10 juillet 2002, n° 26301).

À l'examen des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal par la SOCIETE1.) et du Règlement Grand-Ducal du 18 mars 2020, il y a lieu de noter que les entreprises de construction ont été contraintes à fermer l'entièreté des chantiers à partir du 20 mars 2020 à 17.00 heures et qu'une reprise des chantiers de construction n'a eu lieu qu'à partir du 20 avril 2020, tout dans le respect total des consignes sanitaires en vigueur.

Eu égard au fait que les entreprises de construction ont été obligées de respecter lesdites consignes sanitaires lors de la reprise de leurs chantiers, le Département des travaux publics du Ministère de la Mobilité et des Travaux publics a précisé dans sa communication du 14 mai 2020 qu'il y a lieu de prendre en compte que *« le respect des consignes sanitaires nécessite d'une certaine mise en place et que la reprise du travail, au moment de la réouverture des chantiers, ne pourra se faire au même rythme et avec la même efficacité qu'avant la crise (...) ».*

Le Tribunal note que la construction de la maison familiale n'est pas à qualifier de chantier public, mais qu'il y a cependant lieu de retenir que le respect des consignes sanitaires a eu la même incidence sur la réouverture des chantiers privés.

En l'espèce, il y a lieu de noter que la date limite d'achèvement des travaux de la maison familiale des conjoints PERSONNE3.), convenue dans l'Acte de ALIAS1.), à savoir le 15 avril 2020, s'est finalement trouvée dans la période au cours de laquelle les chantiers ont été fermés conformément au Règlement Grand-Ducal du 18 mars 2020. Il y a encore lieu de noter que la réception des

travaux intérieurs a finalement eu lieu le 29 mai 2020, donc cinq semaines après la réouverture des chantiers à partir du 20 avril 2020.

Le Tribunal relève partant que dans l'hypothèse où le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg n'avait pas ordonné la fermeture des chantiers pendant un mois et que les travaux avaient pu continuer normalement pendant les mois de mars et avril 2020, la réception des lieux intérieurs aurait pu avoir lieu le 15 avril 2020, voire peu de temps après.

Eu égard au fait que la réception des travaux intérieurs a donc eu lieu au 29 mai 2020, il y a lieu de retenir que les consorts PERSONNE3.) ont pu jouir de leur maison familiale à partir de ladite date.

Quant aux travaux extérieurs, le Tribunal note que la réception desdits travaux a finalement eu lieu le 16 octobre 2020, donc quatre mois et demi après la date de la réception des travaux intérieurs, voire la date de la remise des clés ayant eu lieu le 29 mai 2020.

Les consorts PERSONNE3.) font valoir que ce retard des travaux extérieurs leur aurait causé une perte de jouissance de leur jardin.

À l'examen des pièces versées aux débats, le Tribunal relève cependant que cette perte de jouissance de leur jardin n'est pas établie par des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal.

En outre, le Tribunal relève qu'il est prévu par l'Acte de ALIAS1.) que « *Le constructeur ne sera aucunement responsable de la prolongation éventuelle du délai d'achèvement résultant des modifications ou suppléments demandés.* »

Or, il y a lieu de rappeler que la construction du mur de soutènement au bord du terrain des consorts PERSONNE3.) est à qualifier de travail supplémentaire suivant l'Offre Mur de Soutènement du 29 janvier 2020.

Partant, au vu de l'ensemble de développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer non fondée la demande des consorts PERSONNE3.) tendant à l'allocation d'une indemnité de retard.

E) Quant au remboursement des honoraires d'avocat

Les consorts PERSONNE3.) sollicitent, à titre reconventionnel, la condamnation de la SOCIETE1.) à leur payer les frais et honoraires d'avocat exposés à concurrence de 8.618,13 euros sur base de l'article 1382 du Code civil.

Ils versent à l'appui de leur demande plusieurs notes d'honoraires de leurs mandataires ainsi que les preuves de paiement respectives.

La SOCIETE1.) demande au Tribunal de rejeter ladite demande, alors qu'elle n'aurait pas commis une faute par son comportement procédural.

Quant au bien-fondé de cette demande, le Tribunal relève qu'il est admis qu'aux termes de l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause un dommage à autrui, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

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

S'il est admis en jurisprudence que les honoraires d'avocat peuvent constituer un poste indemnitaire, il n'en reste pas moins que la partie sollicitant le remboursement des honoraires d'avocat doit établir une faute dans le chef respectif de l'autre partie, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, les consorts PERSONNE3.) n'établissent pas en quoi la SOCIETE1.) aurait agi fautivement en les assignant en justice afin d'obtenir paiement du solde pour les travaux supplémentaires commandés par eux.

Les consorts PERSONNE3.) sont partant à débouter de leur demande en remboursement des honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil.

### **III) Conclusions**

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et elles doivent être exécutées de bonne foi.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le Tribunal relève que la SOCIETE1.) a effectué, après le 29 mai 2020, jour de la réception des travaux intérieurs, un nombre important de démarches sérieuses et concrètes pour remédier à toutes les malfaçons et non-conformités qui lui ont été reprochées par les consorts PERSONNE3.) dans le cadre de l'Acte de ALIAS1.).

À l'exception de son refus de vouloir reconstruire le mur de soutènement litigieux, le Tribunal constate que la SOCIETE1.) a toujours été disposée à trouver une solution pour remédier aux problèmes soulevés par les consorts PERSONNE3.) et qu'il ressort des pièces versées aux débats que les consorts PERSONNE3.) ont même approuvé les remèdes proposés et effectués par la SOCIETE1.). Il y a partant lieu de retenir que la SOCIETE1.), en sa qualité de vendeur-promoteur, a exécuté de bonne foi ses obligations contractuelles issues de l'Acte de ALIAS1.).

Il y a encore lieu de rappeler que la SOCIETE1.) a d'ores et déjà réduit les moins-values, telles que retenues par l'expert judiciaire Frank ERPELDING dans son Rapport d'Expertise du 4 février 2021, de ses demandes en paiement dirigées à l'encontre des consorts PERSONNE3.).

Or, au vu de la condamnation de la SOCIETE1.) de reconstruire le mur de soutènement litigieux conformément aux plans signés devant le notaire et à l'Offre Mur de Soutènement du 29 janvier 2020, il y a lieu d'écarter la moins-value de 4.652,62 euros, telle que fixée dans le Rapport d'Expertise du 4 février 2021.

Quant à la demande des consorts PERSONNE3.) à voir condamner la SOCIETE1.) au remboursement du montant de 543,18 euros à titre des frais d'eau et d'électricité jusqu'à la remise des clés en date du 29 mai 2020, la SOCIETE1.) expose que cette demande adverse serait justifiée, alors que le promoteur couvrirait les charges pendant la durée du chantier. Par conséquent, elle déduirait le montant de 543,18 euros du montant total réclamé dans son chef.

Il y a lieu de relever que la SOCIETE1.) a déjà déduit ledit montant du montant total réclamé.

Partant, la demande des consorts PERSONNE3.) en remboursement des frais d'eau et d'électricité jusqu'à la remise des clés en date du 29 mai 2020 est devenue sans objet.

Au dernier état des conclusions récapitulatives du 30 juin 2023 de la SOCIETE1.), cette dernière réclame la condamnation des conjoints PERSONNE3.) au montant total de 22.534,74 euros, après avoir déduit, entre autres, les deux moins-values, telles que retenues par l'expert judiciaire Frank ERPELDING.

Il convient de rappeler que le Tribunal a ordonné la réparation en nature concernant le mur de soutènement réalisé par la SOCIETE1.), tout en écartant la moins-value retenue par l'expert judiciaire Frank ERPELDING pour ce poste.

Eu égard à la réparation en nature, cette moins-value n'a plus lieu d'être.

Force est toutefois de constater qu'elle a été d'emblée déduite par la SOCIETE1.) dans son acte introductif d'instance.

Le Tribunal estime qu'il y a lieu d'inviter la SOCIETE1.) à conclure sur ce point.

Il y a lieu de réserver le surplus.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les demandes de la SOCIETE1.) ainsi que de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en la forme,

rejette la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en institution d'une expertise complémentaire,

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) à condamner la SOCIETE1.) à reconstruire le mur de soutènement de type « L » conformément aux plans signés entre parties et à l'offre n°NUMERO2.) émise le 29 janvier 2020 par la SOCIETE1.),

condamne la SOCIETE1.) à reconstruire le mur de soutènement de type « L » conformément aux plans signés entre parties et à l'offre n°NUMERO2.) émise le 29 janvier 2020 par la SOCIETE1.),

dit recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) à voir condamner la SOCIETE1.) à réparer, sous peine d'astreinte, tous les vices, malfaçons et non-conformités affectant leur maison familiale,

partant en déboute,

dit recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) à voir condamner la SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de retard,

partant en déboute,

dit recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) à voir condamner la SOCIETE1.) au remboursement des honoraires d'avocat,

partant en déboute,

avant tout autre progrès en cause,

invite la SOCIETE1.) à conclure jusqu'au 11 octobre 2024 sur sa demande en paiement à la suite de la réparation en nature du mur de soutènement de type « L » conformément aux plans signés entre parties et à son offre n°NUMERO2.) émise le 29 janvier 2020,

pour le surplus, réserve les droits des parties ainsi que les frais et dépens,

tient l'affaire en suspens.