

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2025TALCH17/00033

Audience publique du mercredi, cinq février deux mille vingt-cinq.

NuméroNUMERO1.) du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

1) PERSONNE1.), professeur, et
2) PERSONNE2.), chargée d'éducation,
demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 29 juin 2016,

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

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 13 novembre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés dans l'ordonnance de clôture de la fixation de l'affaire à l'audience des plaidoiries du mercredi, 27 novembre 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

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

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience de plaidoiries du 27 novembre 2024.

Exposé des faits et de la procédure

Par acte sous seing privé du 24 janvier 2010, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont confié à la société anonyme SOCIETE2.) SA la construction d'une maison clés en mains suivant descriptif des travaux du 12 janvier 2010 et plans du 14 décembre 2009 au prix de 384.800 EUR.

Se plaignant d'une humidité excessive dans le sous-sol de leur maison ainsi que d'un défaut de conformité de la classe de performance énergétique, par acte d'huissier du 29 juin 2016, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la « **société SOCIETE1.)** », cessionnaire du contrat de construction du 24 janvier 2010, à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, en réparation de leurs dommages.

Dans son jugement civil n°2019TALCH17/00111 du 24 avril 2019, le tribunal a :

« dit la demande recevable,

la dit d'ores et déjà fondée à concurrence de $(53.991,07 + 3.000 + 1.000) = 57.991,07$ EUR,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 57.991,07 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 29 juin 2016 jusqu'à solde,

avant tout autre progrès en cause,

renvoie le dossier devant l'expert judiciaire Thomas FRIES pour permettre à ce dernier d'achever sa mission en fournissant au tribunal :

- l'évaluation chiffrée de la moins-value affectant l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) en raison du problème d'étanchéité constaté,
- la description des mesures adaptées et actuellement faisables afin de conformer l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) à la classe énergétique B et la détermination des coûts de ces mesures,

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

dit que l'expert devra déposer son évaluation des coûts au greffe du tribunal le 15 juin 2019 au plus tard,

charge Madame le premier juge Tessie LINSTER du contrôle de cette mesure d'instruction,

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

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

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

pour le surplus, réserve les droits des parties et les dépens.

A la suite de l'appel interjeté par la société SOCIETE1.), la Cour d'appel a, par un arrêt du 27 janvier 2021, confirmé le jugement entrepris dans toutes ses dispositions.

L'expert Thomas S. FRIES a établi son rapport complémentaire le 29 janvier 2023 (ci-après le « **Rapport complémentaire FRIES** »).

Prétentions et moyens des parties

Aux termes de leurs conclusions notifiées en cause, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** demandent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

- Débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en annulation du Rapport complémentaire FRIES ;
- Débouter la société SOCIETE1.) de sa demande à voir ordonner un complément d'expertise ;
- Condamner la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 10.000 EUR au titre dommages et intérêts en réparation du dommage résultant de la moins-value

affectant l'immeuble, augmenté des intérêts légaux à compter de l'assignation en justice jusqu'à solde ;

- Condamner la société SOCIETE1.) à leur payer, à titre principal, le montant de 92.747,21 EUR HTVA, soit le montant de 107.586,76 EUR TTC et, à titre subsidiaire, le montant de 60.550,13 EUR HTVA, soit le montant de 70.238,15 EUR TTC à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant de la non-conformité de la classe de performance énergétique de l'immeuble, augmenté des intérêts légaux à compter de l'assignation en justice jusqu'à solde ;
- Condamner la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 3.500 EUR, sinon toute somme supérieure à fixer par le tribunal, au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, en ce inclus les frais d'expertise de 9.837,36 EUR, avec distraction au profit de Maître Christiane GABBANA qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour résister à la demande en annulation du Rapport complémentaire FRIES, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) observent que contrairement aux allégations de la société SOCIETE1.), l'expert judiciaire a strictement répondu à la mission qui lui a été confiée suivant jugement du 24 avril 2019.

Sur le fond et à l'appui de leurs prétentions indemnitaires, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), s'appuyant sur les conclusions du Rapport complémentaire FRIES, évaluent à 10.000 EUR leur préjudice au titre de la moins-value affectant l'immeuble de ADRESSE1.) résultant du problème d'étanchéité. Ils ajoutent que le principe de l'existence-même d'une moins-value affectant l'immeuble ayant été décidé par le tribunal dans son jugement du 24 avril 2019, confirmé en appel par un arrêt du 27 janvier 2021 de la Cour d'appel, l'autorité de chose jugée s'oppose à ce qu'il soit statué une nouvelle fois sur cette question.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se prévalent également d'un préjudice au titre de la non-conformité de la classe de performance énergétique de l'immeuble qu'ils évaluent à titre principal à 107.586,76 EUR TTC (scénario 2). Ils estiment que seules les mesures de remise en état préconisées par l'expert judiciaire dans son rapport au titre du scénario 2 sont de nature à permettre une réparation adéquate de leur dommage. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) observent que les mesures de remise en état préconisées par l'expert au titre d'un scénario 1 impliqueraient un abaissement du plafond du sous-sol de 10 cm incompatible avec la hauteur de la chaudière et un tuyau de ventilation.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) évaluent leur préjudice à 70.238,15 EUR TTC (scénario 1).

Aux termes de ses conclusions notifiées en cause, **la société SOCIETE1.)** demande de :

- Prononcer la nullité du Rapport complémentaire FRIES, sinon à titre subsidiaire demander à l'expert FRIES qu'il se prononce sur les calculs et propositions de remise en état élaborées par PERSONNE3.) ;

- Débouter PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en réparation au titre d'une moins-value affectant l'immeuble ;
- Surseoir à statuer dans l'attente que l'expert se prononce sur les calculs et propositions de remise en état élaborées par PERSONNE3.), sinon débouter PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en réparation au titre d'une non-conformité de la classe de performance énergétique de l'immeuble ;
- Débouter PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sinon la ramener à de plus justes proportions ;
- Condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande en annulation du Rapport d'expertise FRIES, la société SOCIETE1.) fait valoir que ce rapport est incomplet en ce que l'expert judiciaire n'a pas analysé les calculs et propositions établis par PERSONNE3.) pour remédier au problème de non-conformité de la classe de performance énergétique de l'immeuble.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande de renvoyer cette question à l'expert.

Sur le fond, la société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont défaillants dans la preuve d'un préjudice certain concernant la moins-value de l'immeuble qui s'avère purement hypothétique.

S'agissant de l'évaluation du préjudice au titre de la non-conformité de la classe de performance énergétique de l'immeuble, la société SOCIETE1.) fait valoir que l'expert ayant préconisé deux scénarios possibles pour les travaux de remise en état, il y a lieu de retenir le scénario le moins coûteux. Elle conteste que le scénario 1 proposé par l'expert aboutirait à un abaissement du plafond de 10 cm.

La société SOCIETE1.) estime encore qu'il y a lieu de surseoir à statuer dans l'attente que l'expert judiciaire se prononce sur les calculs et propositions établis par PERSONNE3.) pour remédier au problème de conformité de la classe de performance énergétique de l'immeuble.

Motivation

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se prévalant, à l'appui de leurs prétentions, des conclusions du Rapport complémentaire FRIES, il y a lieu d'analyser en premier lieu la demande de la société SOCIETE1.) en annulation de ce rapport d'expertise complémentaire.

1. Sur la demande en annulation du Rapport complémentaire FRIES

Aux termes de l'article 472 du Nouveau Code de procédure civile, l'expert doit prendre en considération les observations ou réclamations des parties, et lorsqu'elles sont écrites, les joindre à son avis si les parties le demandent. Il doit faire mention, dans son avis, de la suite, qu'il leur aura donnée.

L'expert doit veiller en tout état de cause à préserver le caractère contradictoire de ses opérations.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) reproche à l'expert judiciaire de ne pas avoir tenu compte des observations écrites qu'elle lui a adressées concernant les mesures de remise en état proposées pour remédier à la non-conformité de la classe de performance énergétique.

Dans son jugement du 24 avril 2019, le tribunal a commis l'expert FRIES afin qu'il achève sa mission et qu'il décrive dans un rapport complémentaire les « *mesures adaptés et actuellement faisables afin de conformer l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) à la classe énergétique B* » et qu'il détermine le coût de ces mesures.

Il est établi par les pièces produites aux débats que par courrier du 29 avril 2022 adressé à son conseil, la société SOCIETE1.) se référant à des opérations d'expertise ayant eu lieu le 27 avril 2022, écrit ce qui suit :

« Am genannten Termin wurde von Herrn Fries und seiner Mitarbeiterin die Situation der Fensterbänke und der Wärmebrücken untersucht und mit einer Wärmebildkamera dokumentiert.

Im Vorfeld habe ich zusammen mit unserem Energieberater, Herrn PERSONNE3.), Herr Fries unsere Maßnahmen zur Sanierung erklärt.

Diese beinhaltet ein Austausch der Glasscheiben, wobei die Fensterrahmen verbleiben, und der Einbau einer Wärmedämmung unter der Kellerdecke von 4 cm.

(...)

Abschließen sagte Herr Fries wir sollten unseren neuen Energiepass, der auf den Grundlagen des Energiepasses von Herrn Fries basiert über Sie and die Parteien und den Gutachtersenden.

Ich bitte Sie dies zu tun (...).“ (pièce n°2 en défense)

A la suite de ce courrier, par courrier du même jour adressé à l'expert judiciaire, le conseil de la société SOCIETE1.) écrit :

« Comme convenu lors de la visite du 27/04/2022, je vous joins en annexe le pass énergétique établi par l'expert REINERT, pass qui table sur vos calculs.

Les mesures préconisées consistent en le remplacement du vitrage avec maintien des châssis actuels et en la pose d'une mince couche d'isolation au niveau du plafond du sous-sol.

(...)

Je vous remercie de me confirmer la bonne réception de la présente et des annexes et de me confirmer l'exactitude des calculs annexés et la faisabilité du projet. » (pièce n°1 en défense).

Il y a lieu de relever que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas que des observations écrites aient été adressées à l'expert judiciaire par la société SOCIETE1.), se limitant à faire valoir que l'expert a répondu à la mission d'expertise qui lui a été confiée.

Ces éléments permettent de retenir que la société SOCIETE1.) a, préalablement au dépôt du rapport complémentaire, adressé des observations écrites à l'expert et a sollicité de celui-ci une prise de position quant à la faisabilité des mesures de remise en état qu'elle a proposées.

Dans son courrier du 29 avril 2022, la société SOCIETE1.) mettant en avant le caractère disproportionné des mesures de remise en état préconisées par l'expert, a adressé à ce dernier une proposition consistant à remplacer uniquement le vitrage de l'immeuble avec maintien des châssis existants et à mettre en œuvre une isolation sur le plafond du sous-sol, tandis que l'expert, de son côté, préconisait dans les deux scénarios envisagés pour remédier au non-respect dans la classe de performance énergétique la mise en œuvre également d'une isolation sur la façade de l'immeuble.

S'il ressort du Rapport Complémentaire FRIES que les observations de la société SOCIETE1.) n'y ont pas été annexées, il y a lieu de relever que l'article 472 du Nouveau Code de procédure civile n'oblige l'expert à les joindre à son rapport que si les parties lui en font la demande, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Il ressort du rapport transmis qu'au point 3 reprenant l'intitulé de la mission qui lui a été confiée ayant pour objet de « *décrire les mesures adaptées et actuellement faisable* » afin de remédier à la non-conformité de la classe de performance énergétique de l'immeuble et d'en évaluer le coût, l'expert a proposé les deux scénarios suivants :

- Scénario 1 : isolation de la façade et isolation du plafond du sous-sol.
- Scénario 2 : isolation de la façade et remplacement du vitrage.

Si la société SOCIETE1.) a dans son courrier du 29 avril 2022 proposé des mesures de remise en état d'une ampleur et donc également d'un coût moindre n'incluant pas l'isolation de la façade de l'immeuble telle que préconisée par l'expert, force est de constater qu'en retenant dans son rapport deux scénarios d'assainissement incluant à chaque fois l'isolation de la façade, l'expert a implicitement répondu dans son rapport complémentaire à la proposition de remise en état de la société SOCIETE1.), estimant cette mesure inadaptée.

Il ne ressort pas des éléments à la disposition du tribunal que la société SOCIETE1.) ait émis des observations autres que celles tenant à l'étendue des mesures préconisées, auxquelles l'expert n'aurait pas répondu.

C'est dès lors à tort que la société SOCIETE1.) fait valoir que l'expert judiciaire n'a pas pris en considération les observations qu'elle a jugées utiles de lui soumettre.

En conséquence, la société SOCIETE1.) sera à débouter de sa demande en annulation du Rapport complémentaire FRIES.

Pour les mêmes motifs, la société SOCIETE1.) sera également à débouter de sa demande subsidiaire à voir renvoyer le dossier à l'expert FRIES afin qu'il se prononce sur les propositions de remise en état qu'elle a élaborées.

2. Sur la moins-value affectant l'immeuble

Dans son jugement du 24 avril 2019, confirmé en appel par un arrêt du 27 janvier 2021 de la Cour d'appel, le tribunal a retenu l'existence d'une moins-value affectant l'immeuble qu'il a demandé à l'expert FRIES de chiffrer dans le cadre d'un rapport complémentaire.

C'est justement que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que l'autorité de chose jugée s'oppose à ce qu'il soit statué une nouvelle fois sur l'existence de ce préjudice. C'est dès lors en vain que la société SOCIETE1.) allègue l'existence d'un préjudice purement hypothétique.

Il ressort du Rapport complémentaire FRIES que l'expert judiciaire a évalué à 10.000 EUR la moins-value affectant l'immeuble en raison du problème d'étanchéité.

En l'absence de contestations sérieuses de la partie défenderesse de nature à jeter le doute sur les conclusions de l'expert, il y a lieu d'évaluer à 10.000 EUR la moins-value affectant l'immeuble.

Il est admis que les intérêts compensatoires qui s'analysent en des dommages et intérêts sont destinés à réparer le préjudice causé depuis la naissance du dommage par le retard de l'indemnisation.

L'allocation d'intérêts compensatoires relève de l'appréciation souveraine des juges du fond.

Les intérêts moratoires courent de plein droit de sorte qu'il n'est pas nécessaire de les demander.

En l'espèce, les dommages et intérêts réparant la moins-value ayant été évalués par le présent jugement, il n'y a pas lieu d'allouer d'intérêts compensatoires.

En conséquence, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 10.000 EUR à titre de dommages et intérêts en réparation du dommage résultant de la moins-value affectant l'immeuble, augmenté des intérêts moratoires au taux légal à compter du présent jugement jusqu'à solde.

3. Sur le non-respect de la classe de performance énergétique

Dans son jugement du 24 avril 2019, confirmé en appel par un arrêt du 27 janvier 2021 de la Cour d'appel, le tribunal a retenu que l'immeuble ne répond pas à la classe de performance énergétique convenue, engageant ainsi la responsabilité de la société SOCIETE1.).

S'agissant du dommage, le tribunal a demandé à l'expert FRIES de déterminer dans un rapport complémentaire les mesures de remise en état propres à y remédier et d'en déterminer le coût.

Il ressort du Rapport complémentaire FRIES que l'expert propose deux scénarios de remise en état :

- Scénario 1 : isolation de la façade de l'immeuble et du plafond du sous-sol dont le coût est évalué à 60.550,13 EUR HTVA.
- Scénario 2 : isolation de la façade de l'immeuble et remplacement du double vitrage par un triple vitrage dont le coût est évalué à 92.747,21 EUR HTVA.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent le scénario 1 proposé par l'expert en faisant valoir que les mesures préconisées engendreraient une diminution de la

hauteur des pièces du sous-sol de 10 cm, incompatible avec la hauteur de la chaudière et une tuyauterie de ventilation.

Il convient de relever que contrairement à ce que soutiennent PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il ne s'induit ni du Rapport complémentaire FRIES, ni d'aucun élément produit aux débats que la mise en œuvre du scénario 1 engendrerait une diminution de la hauteur des pièces du sous-sol de 10 cm tel qu'allégué, ni que ce scénario s'avèrerait incompatible avec la hauteur de la chaudière et une tuyauterie de ventilation.

A titre superfétatoire, il y a également lieu de relever qu'il ne ressort pas non plus des éléments produits aux débats que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aient adressé à l'expert des réclamations ou contestations concernant ses conclusions.

L'expert ayant confirmé dans son rapport que les deux possibilités d'assainissement proposées peuvent être réalisées conformément aux règles de l'art, il n'y a pas lieu, à défaut pour les parties de justifier d'éléments sérieux permettant de mettre en doute les conclusions de l'expert sur ce point, de s'écarter de ses conclusions concernant la faisabilité des deux mesures de remise en état proposées.

Dès lors et en présence de deux solutions réparatoires équivalentes, il y a lieu de retenir la solution la moins onéreuse.

En l'espèce, les dommages et intérêts réparant le dommage ayant été évalués par le présent jugement, il n'y a pas lieu d'allouer d'intérêts compensatoires.

En conséquence, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 70.238,15 EUR (60.550,13 EUR + TVA) à titre de dommages et intérêts en réparation du dommage résultant du non-respect de la classe de performance énergétique de l'immeuble, augmenté des intérêts moratoires au taux légal à compter du présent jugement jusqu'à solde.

4. Sur les demandes accessoires

- Sur l'indemnité de procédure

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.

En l'espèce, l'équité commande de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et de fixer l'indemnité de procédure due par la société SOCIETE1.) au montant de 2.000 EUR.

En conséquence, la société SOCIETE1.) sera condamnée à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 2.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, la demande analogue de la société SOCIETE1.) sera rejetée.

- Sur les frais et dépens de l'instance

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* ».

En l'espèce, la société SOCIETE1.) succombant à l'instance sera condamnée aux frais et dépens de l'instance, incluant les frais de l'expertise et du complément d'expertise Thomas S. FRIES, avec distraction au profit de Maître Christiane GABBANA qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

- Sur l'exécution provisoire

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

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, les conditions de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en continuation du jugement n°2019TALCH17/00111 du 24 avril 2019,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en annulation du rapport complémentaire du 29 janvier 2023 établi par l'expert Thomas S. FRIES,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande subsidiaire à voir ordonner un complément d'expertise,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 10.000 EUR à titre de dommages et intérêts en réparation du dommage résultant de la moins-value affectant l'immeuble, augmenté des intérêts moratoires au taux légal à compter du jugement jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 70.238,15 EUR à titre de dommages et intérêts en réparation du dommage résultant du non-respect de la classe de performance énergétique de l'immeuble, augmenté des intérêts moratoires au taux légal à compter du jugement jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 2.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance, incluant les frais de l'expertise et du complément d'expertise Thomas S. FRIES, avec distraction au profit de Maître Christiane GABBANA qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

rejette la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

