18/2/2004 A

Jugement commercial XV No 194/2004

Audience publique du mercredi, 18 février deux mille quatre.

Numéro 84212 du rôle

Composition:

Karin GUILLAUME, vice-présidente,
Marc WAGNER, juge,
Robert WORRE, juge,
Annette CLASEN, greffier.

E n t r e :

1) Monsieur B.), employé des (...) et son épouse
2) Madame N.), employée privée, demeurant ensemble à L- (...)

élisant domicile en l'étude de Maître Marc THEISEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

demanderesse,
comparant par Maître Marc THEISEN susdit;

e t :

SOC1) s.àr.l. avec siège social à L- (...), actuellement (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de et à Luxembourg sous le No (...),

défenderesse,
comparant par Maître François REINARD, avocat, demeurant à Luxembourg;

F a i t s :

Par exploit de l'huissier de justice Camille FABER de Luxembourg en date du 3 octobre 2003, les demandeurs ont fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 24 octobre 2003 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième section, siégeant en matière commerciale, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit:

(...)

L'affaire, introduite par exploit Camille FABER de Luxembourg du 3 octobre 2003, fut inscrite sous le numéro 84212 du rôle pour l'audience publique du vendredi, 24 octobre 2003 à 9.00 heures devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale. La cause fut renvoyée devant la quinzième chambre.
L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 20 janvier 2004 de la quinzième chambre, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit.
Le mandataire de la partie demanderesse donna lecture de l'assignation introductive d'instance ci-avant reproduite et exposa les moyens de sa partie.
L'avocat de la partie défenderesse répliqua et exposa les moyens de sa partie.
Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

j u g e m e n t q u i s u i t:

Par exploit de l'huissier de justice Camille FABER en date du 3 octobre 2003, B.) et son épouse, N.) , ont donné assignation à la société à responsabilité limitée 9001) S.àr..L. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 18.284,99.-EUR avec les intérêts légaux, à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, les requérants concluent à voir la défenderesse condamnée à commencer les travaux de redressement et de réparation des vices constatés par l'expertise de référé, dans le délai d'un mois à partir de la signification du présent jugement sous peine d'une astreinte de 250.-EUR par jour de retard.

Ils sollicitent en tout état de cause la condamnation de la défenderesse à des dommages et intérêts évalués au montant de 10.000.-EUR, aux frais et dépens de l'instance de référé ainsi qu'aux frais d'expertise d'un montant de 1.000.-EUR de même qu'à une indemnité de procédure de 1.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Finalement, les requérants réclament l'exécution provisoire sans caution du présent jugement.

La défenderesse conclut à voir les requérants déboutés de leur demande, et sollicite, à titre reconventionnel, la condamnation des requérants au paiement du montant de 16.008,71.-EUR du chef d'indemnité de rupture contractuelle ainsi qu'à une indemnité de procédure de 1.250.-EUR.

Les demandes sont recevables pour avoir été introduites dans les formes et délai de la loi.

Les requérants exposent qu'ils ont conclu avec l'assignée un contrat de construction en date du 19 avril 2001 pour la construction d'une maison uni-familiale sise à (...) .

Les requérants se plaignent que les travaux de construction n'auraient jamais été complètement achevés et que la maison comporterait de nombreux vices et malfaçons.

Quant à la base légale, ils invoquent les articles 1136 et 1142 du Code Civil, sinon les articles 1792 et 2270, sinon les articles 1641 et suivants du Code Civil.

Les requérants appuient leurs prétentions sur un rapport d'expertise établi contradictoirement par l'expert Robert KOUSMANN qui fut nommé par ordonnance de référé du 26 mars 2002.

L'assignée fait valoir que les requérants auraient réceptionné 95% des travaux en date du 6 novembre 2001, de sorte qu'il seraient actuellement forclos à soulever d'éventuels vices, qui seraient à considérer de toute façon comme des vices apparents.

Avant d'analyser les vices invoqués, il échet dans un souci de logique juridique, de qualifier en premier lieu le contrat liant les parties dénommé en l'espèce « contrat de construction ».

Le contrat d'entreprise immobilière est la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et sans lien de subordination, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque.

Si la solution classique consistait, par application de la règle de l'accessoire, à considérer, en principe, le terrain comme étant le principal, en définissant le contrat en louage d'ouvrage, du moment que le maître d'ouvrage était propriétaire du terrain, la jurisprudence la plus récente adopte un critère psychologique suivant lequel le contrat est un contrat d'entreprise lorsque le constructeur travaille sur les instructions et directives du donneur d'ordre, concepteur du produit, et une vente dans le cas contraire.

La jurisprudence française retient le critère du « travail spécifique », selon lequel il y a contrat d'entreprise et non vente, dès lors que le professionnel est chargé de réaliser un travail spécifique en vertu d'indications particulières, ce qui exclut toute possibilité de produire en série. Il y a vente, si la commande ne présente aucune particularité spécifique, même si le produit a été fabriqué à la demande du client.

Selon la doctrine et jurisprudence belges, une présomption de vente résulte de la fourniture de plans par celui qui promet d'exécuter le travail alors que dans un contrat d'entreprise, l'entrepreneur travaille selon les plans élaborés par le maître de l'ouvrage ou par un architecte choisi par ce dernier. Cette présomption de vente se trouve confirmée si l'acquéreur s'abstient de traiter lui-même avec les corps de métier et s'il se contente d'être en rapport avec le promoteur qui s'est engagé de se charger de toutes les formalités et démarches pour la réalisation de l'immeuble selon des devis et plans confectionnés par lui-même.

La jurisprudence luxembourgeoise suit les mêmes principes en décidant que le contrat de vente suppose une commande de l'ouvrage à l'entrepreneur ou constructeur et que le contrat d'entreprise se caractérise par la liberté du maître d'ouvrage qui garde au cours de l'exécution de la chose le pouvoir d'en modifier les plans et même de mettre fin au contrat.

En l'espèce, les requérants ont chargé SCC1) de la réalisation d'une maison suivant descriptif et plans pré-établis annexés au contrat, le vendeur s'engageant à réaliser la construction « clé en mains » dans un délai de 12 mois.

Le contrat réserve au vendeur le droit de faire appel à des entreprises tierces pour tout ou partie des travaux prévus.

Le paiement du prix est échelonné au fur et à mesure de l'avancement des travaux , le transfert de propriété se faisant par voie d'accession au fur et à mesure de l'exécution des travaux.

Le contrat liant les parties est partant à qualifier de contrat de vente d'un immeuble à construire.

Les parties étant liées par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, il y a lieu à application des dispositions des articles 1601-1 et suivants du Code Civil relatifs à la vente d'immeuble à construire instaurant un régime dérogatoire au régime de droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

Il y a lieu de distinguer selon que l'on est en présence d'un vice apparent ou d'un vice caché.

L'article 1646-1 du Code Civil, applicable à la vente d'immeubles à construire, renvoie, en ce qui concerne la responsabilité du vendeur de l'immeuble pour les vices cachés, au régime de la garantie des malfaçons résultant des articles 1792 et 2270 du même code. Celui-ci est ainsi tenu pendant dix ans des vices cachés affectant les gros ouvrages et en compromettant la solidité ou rendant l'immeuble impropre à sa destination. La garantie est réduite à deux ans pour les menus ouvrages.

A noter que pour ces délais, la durée pour introduire l'action se confond avec celle de la garantie. Il s'agit de délais préfix qui ne sont pas susceptibles de suspension (cf. à titre d'exemple : Cour 5 décembre 2000, n°23.313 du rôle). Seule l'action au fond est apte à interrompre les délais en question, une assignation en référé et ses suites n'ont pas un tel effet.

Par contre, pour les malfaçons cachées mineures, affectant certes un gros ouvrage mais sans en compromettre la solidité, et n'entrant donc pas dans les prévisions de l'article 1646-1 précité, le promoteur est responsable pendant trente ans, à condition que le vice soit dénoncé dans un bref délai et que, dès la dénonciation, l'action soit intentée dans un délai d'un an, conformément à l'article 1648 du Code Civil.

En effet, puisqu'une vente d'immeuble à construire constitue une vente qui est régie par le droit commun de la vente pour tout ce qui n'est pas réglementé par la législation spéciale, il y a lieu de se référer, concernant la garantie des vices, aux règles des articles 1641 et suivants du Code Civil.

Concernant les vices apparents , les dispositions de l'article 1642-1 de ce code prévoient que le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé des vices survenus avant le plus tardif des deux événements y énumérés, c'est-à-dire soit la réception de l'ouvrage, soit l'expiration d'un délai d'un mois après la possession de l'immeuble par l'acquéreur.

En survenant après ce délai, le vice perd la qualification d'apparent pour prendre celui de vice caché.

Pour protéger l'acheteur en cette matière, le législateur a formulé dans cette article, contrairement à ce qui est prévu en cas de vente ordinaire indirectement mais nécessairement que le vendeur répond des vices de construction apparents, sauf si l'acquéreur lui a régulièrement donné décharge (cf. Jurisclasseur art.1601-1 à 1601-4 ; fasc. 20 n°91 et ss. ; Cour 20 février 200, n° 24 971 du rôle).

L'article 1648 du Code Civil ne fait pas la distinction entre vice caché et apparent.

Il faut en conclure qu'à l'instar du régime applicable aux imperfections cachées mineures, affectant un gros ouvrage sans en compromettre la solidité, que l'acquéreur d'un immeuble à construire doit agir en réparation des vices apparents dans un délai d'un an après la dénonciation du vice qui doit être intervenue dans un bref délai après son apparition.

Il n'y a en effet aucune raison de soumettre en cette matière les défauts apparents, par définition visibles, à un régime plus favorable que celui applicable à ceux qui sont dissimulés.

La fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité et sa sécurité, l'utilité de l'ouvrage, l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire ainsi que le coût et le caractère d'investissement durable que représente l'ouvrage incriminé, sont des critères à prendre en considération pour déterminer s'il s'agit d'un gros ou menu ouvrage.

Concernant le critère de l'atteinte à la solidité de l'immeuble, il n'est pas requis que sa stabilité soit d'ores et déjà atteinte, il suffit qu'un péril pour la solidité existe en germe et qu'au terme d'un processus de dégradation inévitable en l'absence de réparation, la solidité ou l'habitabilité soient compromises. La gravité en général du vice, l'ampleur des dégâts ayant comme conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel il était destiné, et, dans une moindre mesure, le coût de la réparation sont d'autres facteurs à prendre en considération pour apprécier si le vice affecte ou non la solidité de l'immeuble.

Constituent des vices apparents, tous les désordres de l'immeuble, mêmes mineurs, ostensibles ou révélés par une vérification sommaire effectuée par un acquéreur de diligence normale (cf. Jurisclasseur précité n°93).

Finalement, il échet de distinguer le vice, qui rend la chose impropre à l'usage auquel on la destine, du défaut de conformité, où cette chose est différente dans sa nature, sa qualité ou sa quantité de la chose promise au contrat.

Un défaut de conformité peut consister soit en la non-fourniture des prestations promises soit en la fourniture de prestations autres que celles promises.

Quant au régime de l'action, les défauts de conformité relèvent non pas de l'obligation de garantie mais de l'obligation de délivrance. L'action en inexécution contractuelle ne relevant pas des garanties biennale et décennale, le délai pour agir est le délai trentenaire de droit commun sans qu'il y ait lieu de distinguer si les défauts sont cachés ou apparents. (Encyclopédie DALLOZ, Verbo Vente d'immeuble à construire, n° 188)

Les requérants sont partant recevables à soulever d'éventuels défauts de conformité.

En l'espèce, les parties ont signé en date du 6 novembre 2001 un procès-verbal de réception des travaux portant sur « l'état actuel de l'avancement des travaux » comprenant : - gros –œuvre, charpente couverture terminée et menuiseries et fermetures extérieures placées.

Ceci correspondait à +/- 95 % de l'ensemble des travaux de construction étant souligné qu'il restait à effectuer les travaux de plâtrage et la mise en place des cloisons intérieures.

Il est constant en cause que les requérants ont introduit une assignation en référé en date du 28 février 2002 aux fins de voir instaurer une expertise judiciaire.

L'expert a terminé son rapport en date du 11 septembre 2002 tout en le complétant par deux courriers du 23 septembre 2002 et du 29 janvier 2003, de sorte que la mesure d'instruction judiciaire ne s'est terminée qu'à cette dernière date.

Finalement, les requérants ont introduit le présent litige devant le tribunal de céans par exploit d'huissier du 3 octobre 2003.

Les requérants sont dès lors en tout état de cause recevables à soulever
d'éventuels vices apparents, l'assignation en référé pouvant être assimilée à une dénonciation endéans un bref délai (à compter de la réception du 6 novembre 2001), l'action en dénonciation du vice – par assignation du 3 octobre 2003 – ayant été introduite endéans le délai d'un an.

Il y a lieu d'analyser, sur base du rapport d'expertise, tant la réalité que la nature des vices allégués pour déterminer, le cas échéant, le coût de la remise en état ou la moins-value éventuelle en résultant.

A ce titre, il est constant en cause que les travaux de redressement ont été effectués entre- temps par les requérants, de sorte que la demande formulée à titre subsidiaire tendant à voir condamner la défenderesse à voir effectuer les travaux sous peine d'une astreinte est devenue superfétatoire et que seul pourra être retenu un éventuel dédommagement financier.

Il y a lieu d'analyser les différents problèmes suivant la chronologie retenue par le rapport d'expertise.

1. Rez-de chaussée

1.1 et 1.2 : L'expert retient que la défenderesse n'aurait pas installé le moteur électrique pour la porte du garage et n'aurait pas livré la clé pour la porte du jardin.

Il y a défaut de conformité lorsque des éléments d'équipement prévus au descriptif ne sont pas fournis (cf. Cass. 3e civ., 3 ajnv.1979 : Bull.civ.III, n° 3).

Ces éléments sont partant à qualifier de défauts de conformité.

Il résulte des développements précédents que les requérants sont recevables à soulever un éventuel défaut de conformité.

La défenderesse soutient que ces éléments auraient été livrés entre- temps.

A défaut pour la défenderesse de prouver plus amplement ses affirmations, notamment par le biais de fiches de travail ou par des témoignages de ses employés, il y a lieu de présumer que ces travaux n'ont pas été effectués, de sorte qu' il y a lieu de retenir la moins-value fixée par l'expert au montant de 1.062,22.-EUR (hors TVA) pour la porte du garage et le montant de 23.55.-EUR (hors TVA) pour le coût d'une clé.

1.3 : Les branchements principaux aux réseaux publics tel que l'électricité, la canalisation, le gaz et l'eau feraient défaut.

Si la défenderesse s'est engagée à réaliser ces branchements lors de l'expertise, elle conclut à l'audience que ces travaux n'auraient pas été à sa charge.

Cette affirmation est contredite par les mentions de la notice descriptive des travaux annexée au contrat de construction selon lesquelles ces travaux sont bien à charge de SCC1).

Toutefois, eu égard au fait que l'expert ne retient pas de moins-value pour ces défauts de conformité et eu égard au fait que les requérants ne chiffrent pas autrement leur préjudice, ce chef de demande est à rejeter.

1.4 et 1.5 : L'expert constate que suite à la décision des requérants d'opter pour un raccordement au gaz, ceci alors que les travaux avaient débuté pour doter la maison d'un chauffage au fuel, il aurait fallu procéder à des travaux de démolition et de réfection du plancher de garage ainsi qu'à des travaux de remblaiement, de même qu'il aurait été nécessaire de démolir la cuve de fuel d'ores et déjà installée.

Il y a lieu de constater que les parties s'étaient mises d'accord pour installer un chauffage au fuel.

Ce n'est qu'une fois les travaux débutés que les requérants ont opté pour un raccordement au gaz.

A défaut pour les requérants de prouver une inexécution contractuelle ou une éventuelle faute dans le chef de SCC1), ces frais ne sauraient être mis à charge de cette dernière.

2. Toiture et sous-toiture

2.1, 2.7 et 2.8 : La membrane en film de polyéthilène de l'écran souple de sous-toiture n'aurait pas été posée suivant les règles de l'art.

L'expert retient que l'écran doit être remplacé, qu'une bavette métallique en zinc doit être appliquée et qu'une ouverture doit être faite pour permettre une ventilation entre l'isolation thermique et la toiture.

Il y a partant lieu de retenir qu SCC1) n'a pas réalisé ces travaux suivant les règles de l'art, ces problèmes étant à qualifier de vices apparents.

Les requérants étant recevables à les soulever, il y a lieu de retenir à charge de la défenderesse le coût de remise en état fixé au montant de 1.302,68.-EUR (hors TVA).

2.2 : Le problème y décrit a été redressé par (GCC1) , de sorte qu'il est devenu superfétatoire de l'analyser.

2.3 : La manchette d'étanchéité appliquée en périphérie de la fenêtre de toiture Velux ne serait pas correctement posée et devrait être vérifiée.

L'expert conclut que cette vérification pourra se faire en même temps que les travaux de remise en état de l'écran sous toiture, de sorte qu'aucun coût supplémentaire n'est à retenir.

2.4 : Des doutes sont exprimés sur l'exécution du traitement fongicide de la charpente en bois de la toiture.

L'expert recommande une vérification par comparaison pour s'assurer de la qualité de fongicide et insecticide du bois.

La défenderesse verse un certificat établissant que le bois a bien été traité.

A défaut pour les requérants de prouver plus amplement un éventuel vice, ce volet de la demande est à rejeter.

2.5 : Un jour a été constaté par l'expert entre le solin de la maçonnerie du corps de la cheminée.

Ce désordre est à qualifier de vice apparent.

La défenderesse expose que ceci aurait été redressé entre- temps par ses soins.

A défaut pour elle d'étayer plus amplement cette affirmation, elle devra supporter le coût de remise en état d'un montant de 271,44.-EUR (hors TVA).

2.6 : Des dépôts de micro-organismes et des moisissures ont été constatés par l'expert au bois de la charpente fermant du côté des fenêtres des mansardes, l'expert en déduisant que le bois n'a pas été correctement traité.

Il y a lieu de constater que ce problème, qui réside dans une mauvaise exécution des travaux, est à qualifier de vice caché.

Sont à ranger parmi les menus ouvrages les boiseries, portes et encadrements de fenêtres (Lux 9 mai 1963, P. 19, 194).

S'agissant partant d'un vice caché affectant un menu ouvrage, le délai d'action est de deux ans à partir de la réception de l'ouvrage.

L'action au fond ayant été intentée par exploit d'huissier du 3 octobre 2003, le délai de deux ans à compter du 6 novembre 2001 a partant été respecté, les requérants sont dès lors recevables à soulever ledit vice.

La défenderesse se contente d'affirmer qu'un remplacement des pièces ne serait plus possible, sans se prononcer autrement sur ces désordres.

L'expert préconise de ce fait un nettoyage et un traitement fongicide et insecticide - à appliquer après l'habillage prévu- pour un coût de 99,16.-EUR (hors TVA) que SOC1) devra supporter.

2.9 : La manipulation de la fenêtre Velux de la salle de bains provoque des mouvements importants de déformation de la charpente en bois de la toiture entourant cette fenêtre. La cause résiderait dans le fait que le chevêtre serait sous-dimensionné.

Ce problème trouve sa source dans une exécution des travaux au mépris des règles de l'art et constitue partant un vice apparent.

Il y a dès lors lieu de mettre à charge de la défenderesse le coût de renforcement de la charpente pour un montant de 297,47.-EUR (hors TVA).

2.10 : L'expert constate que la pose de la charpente en bois de la toiture n'aurait pas été effectuée suivant les règles de l'art, notamment au niveau des fixations.

Ces désordres étant à qualifier de vices apparents, les requérants sont recevables à les soulever.

Il y a partant lieu de retenir la moins-value d'un montant de 1.085,77.-EUR (hors TVA).

2.11 : L'expertise conclut que le solin contre pignon ne serait pas conforme aux règles de l'art, de sorte qu'il serait nécessaire de compléter les solins inférieurs par une bavette drainant les eaux dans la gouttière.

L'affirmation de la défenderesse, selon laquelle elle aurait réalisé elle même les redressements préconisés n'étant pas autrement étayée, il y a lieu de dire que la réparation de ces désordres – qui sont à qualifier de vices apparents – est à mettre à charge de SOC1) pour le montant retenu de 123,95.-EUR (hors TVA).

2.12 : L'isolation thermique de la toiture ferait défaut.

SOC1) reconnaît que ces travaux auraient dû être terminés par elle, mais fait valoir que ces travaux n'auraient de ce fait jamais été facturés aux requérants de sorte qu'ils ne sauraient en obtenir indemnisation.

Il est constant en cause que la réception du 6 novembre 2001 ne concernait que les travaux exécutés à 95 % du chantier final, SOC1) devant par la suite encore réaliser les travaux de plâtrage et la pose de cloisons intérieures correspondant aux 5% manquants. Il est également constant en cause que les requérants avaient, conformément aux dispositions de l'article 6.2 du contrat, payé le prix de la maison à hauteur de 95%, lors de la réception du 6 novembre, y inclus le poste relatif à la pose de la charpente.

SOC1) reste en défaut d'établir que les travaux d'isolation thermique n'auraient pas encore été facturés, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que les requérants ont bien payé le prix y relatif.

Les désordres constatés peuvent dès lors être qualifiés de défauts de conformité, SOC1) devant en supporter la moins-value fixée au montant de 2.156,67.-EUR (= 87.000.-LUF) (hors TVA).

2.13 : Le raccordement de la ventilation secondaire de la canalisation de la cuisine hors toiture ferait défaut.

A défaut pour les requérants de prouver que ces travaux étaient à charge de SOC1) – étant d'ailleurs souligné que SOC1) n'était pas chargé de l'installation de la cuisine-, un éventuel défaut de conformité ne saurait lui être imputé.

3. Maçonnerie des pignons et façades

3.1. : L'expert retient qu'il y a lieu de procéder de procéder à des travaux de fermeture des pignons jusqu'en dessous de la toiture en vue d'assurer une protection adéquate des propriétés voisines contre l'incendie.

Tout en faisant valoir qu'il s'agirait d'un vice apparent couvert par la réception du 6 novembre 2001, SOC1) expose qu'elle aurait été empêchée par les requérants de terminer ces travaux, de sorte qu'ils n'auraient de toute façon pas été facturés.

Il y a lieu de se rapporter aux développements ci-dessus relatifs à la question de l'isolation thermique (= 2.12) qui font présumer que les travaux de fermeture des pignons ont bien été facturés alors qu'ils ne font pas partie ni des travaux de plâtrage ni de la pose des cloisons intérieures encore à réaliser par SOC1) et non encore facturés aux requérants.

Il ne saurait partant s'agir que de défauts de conformité dont SOC1) devra être tenue responsable et supporter le coût de remise en état fixé par l'expert au montant de 2.280,62.-EUR (hors TVA).

3.2 : La maçonnerie en façade principale et postérieure comporterait un mélange de blocs en béton simple et de blocs isolants KLB, alors que la notice descriptive des travaux prévoit l'utilisation de blocs isolants BISOTHERM.

L'expert ne peut néanmoins se prononcer d'ores et déjà sur un éventuel désordre au motif qu'il devrait attendre d'être en possession des certificats de capacité thermique pour vérifier la conformité aux prescriptions légales.

A défaut pour les requérants de démontrer plus amplement un vice et/ou un défaut de conformité, il y a lieu de rejeter cette demande.

3.3 :.L'expert retient que les montants et les parties frontales des fenêtres mansardées en façade principale auraient été exécutés en blocs de béton standard au lieu de blocs isolants.

Tout en soulignant que d'éventuelles non-conformités ne seraient pas décelables pour le moment, l'expert retient une mons-value de 1.800.-EUR (hors TVA).

SOC1) verse en cause un avis du bureau SOC2) qui conclut qu'un travail dans les règles de l'art nécessite l'utilisation de blocs simples et non de blocs isolants.

L'expert reconnaît par la suite ce raisonnement tout en maintenant une moins-value – réduite au montant de 371,84.-EUR (hors TVA)- au motif que la façade ne remplirait pas les exigences d'isolation thermique.

A défaut de rapporter plus amplement la preuve d'un vice ou d'un défaut de conformité, il y a lieu de débouter les requérants de ce chef.

Les points 4 à 8 analysés dans l'expertise ne sont pas relevants alors qu'ils ne concluent pas à un éventuel vice.

En dernier lieu, l'expert, en complément du rapport d'expertise, estime dans un courrier du 23 septembre 2002, qu'il y a lieu d'ajouter à titre de moins-value le montant de 1.760,80.-EUR (TTC) pour la fourniture et pose de plaques en plâtre pour les parties inclinées des pièces sises au 2ème et 3ème étage.

Il y a lieu de constater que la pose des plâtres faisait partie des travaux encore à exécuter par SOC1) et non encore réceptionnés par les requérants.

Ces derniers ne sauraient obtenir une éventuelle indemnisation de ce chef alors que ces travaux n'ont jamais fait l'objet d'une facturation de la part de SOC1).

Le coût total pour une remise en état conforme peut partant être chiffré au montant de 4.398,87.-EUR (hors TVA) (= 23,55 + 1.302,68 + 271,44 + 99,16 + 297,47 + 123,95 + 2.280,62), soit 5.058,7005.-EUR (TTC), auquel il y a lieu d'ajouter le montant de 4.304,66.-EUR (hors TVA) (=1.062,22 + 1.085,77 + 2.156,67), soit 4.950,3590.-EUR (TTC) à titre de moins-value.

Les requérants sollicitent en outre la condamnation de SOC1) au montant de 4.833,66.-EUR à titre de pénalités de retard au titre de l'article 5.2 du contrat au motif que la maison n'aurait pas été terminée dans les délais requis.

L'article 5.2 a du contrat dispose que le vendeur s'engage à réaliser la construction dans un délai de 12 mois, non compris les arrêts pour cas de force majeure autorisé par la loi, comme les grèves, les intempéries et les congés, une indemnité de 5.000.- LUF étant prévu par jour de retard de livraison à charge d' SOC1).

Il est constant en cause que le chantier a commencé en date du 30 avril 2001.

Prenant en compte les suspensions relatives aux congés, les requérants en concluent que la maison aurait dû être terminée au plus tard pour le 30 septembre 2002.

Faisant état du fait que SOC1) n'aurait pas remédié aux malfaçons constatées à la date du 30 septembre 2002, une réception définitive des travaux n'aurait pas été possible, de sorte que les pénalités de retard devraient courir à partir

de cette date jusqu'au jour de l'exploit introductif du présent litige, soit un total de 13 mois.

Il résulte néanmoins des pièces du dossier que les travaux ont été interrompus - d'un commun accord des parties - par SOC1) en date du 6 novembre 2001 pour permettre aux requérants d'effectuer d'abord les travaux à leur charge, tels les travaux de plomberie et d'électricité.

SOC1) aurait par la suite dû terminer les travaux de plâtrage et la pose des cloisons intérieures .

Que les travaux effectués jusqu'au 6 novembre 2001 ont été réceptionnés par les requérants.

Le délai des travaux s'en est logiquement trouvé suspendu.

SOC1) a par la suite sommé les requérants à plusieurs reprises d'arrêter leurs propres travaux et de la laisser entrer sur le chantier pour réaliser les deux tranches manquantes.

Il est établi que les requérants n'ont jamais répondu à ces demandes et n'ont en tout état de cause jamais mis en demeure SOC1) de s'exécuter.

Au contraire, les requérants ont exécuté eux-même au printemps 2002 la pose des cloisons intérieures et les travaux de plâtrage, évitant ainsi que ces travaux ne soient facturés par SOC1) .

Par leur attitude, les requérants ont ainsi empêché SOC1) de terminer les travaux dans les délais.

Les requérants ne sont partant pas fondés à réclamer d'éventuelles pénalités de retard et sont à débouter de ce chef de leur demande.

Les requérants sollicitent d'autre part l'allocation d'une indemnité de 10.000.-EUR à titre de réparation pour les troubles de jouissance qu'ils auraient dû subir.

A défaut de prouver plus amplement la réalité de ce préjudice, le bien-fondé de cette demande laisse d'être établi.

Il découle de l'ensemble de ces considérations que la demande des requérants est à déclarer fondée pour le montant de 10.009,0595.-EUR (= 5.058,7005 + 4.950,3590).

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu d'allouer aux requérants une indemnité de procédure de 500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

En dernier lieu, les requérants sollicitent l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

Les jugements rendus en matière commerciale sont exécutoires par provision de plein droit moyennant caution. L'exécution provisoire sans caution ou justification de solvabilité suffisante ne peut être ordonnée que dans les cas autorisés par l'article 567

du Nouveau Code de Procédure Civile, à savoir lorsqu'il y a titre non attaqué ou condamnation précédente dont il n'y a pas appel.

Tel n'étant pas le cas en l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement sans caution.

Quant à la demande reconventionnelle de SCC1)

SCC1) sollicite à titre reconventionnel la résiliation du contrat liant les parties avec effet au 6 novembre 2001 alors que les requérants l'auraient empêchée de terminer les travaux.

Elle demande à ce que les requérants soient condamnés sur base de l'article 6.1 d) du contrat conclu entre parties à une indemnité de rupture d'un montant de 16.008,71.-EUR.

L'article 6.1 d) dispose que la partie qui dénonce le contrat devra (...) indemniser l'autre du montant de ses frais et honoraires, évalué forfaitairement à 10% du prix total de la commande.

Force est de constater que les requérants n'ont jamais entendu mettre fin au contrat en refusant la construction de la maison ou en refusant d'en prendre possession.

Une éventuelle dénonciation de la part des requérants laisse partant d'être établie, de sorte que la demande de SCC1) est à rejeter purement et simplement.

SCC1) ayant été déboutée de ses prétentions, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quinzième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes en la forme ;

dit la demande principale de B.) et N.) fondée pour le montant de 10.009,0595.-EUR;

partant, condamne la S.àr.L. SCC1) à payer à B.) et N.) la somme de 10.009,0595.-EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice –3 octobre 2003- jusqu'à solde;

dit la demande reconventionnelle de la S.àr.L SCC1) non fondée, partant en déboute;

dit fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de B.) et N.) ;

partant condamne la S.àr.L SOC1) à payer à B.) et N.) un indemnité de procédure de 500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile;

dit non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la S.àr.L SOC1) , partant en déboute;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

condamne la S.àr.l SOC1) aux frais et dépens de la présente instance, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance de référé y inclus les frais d'expertise.