

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH06/00381

Audience publique du jeudi, dix juillet deux mille vingt-cinq.

Numéro de rôle TAL-2024-08518

Composition:

Nadège ANEN, vice-présidente ;
Anna CHEBOTARYOVA, juge ;
Julie CORREIA, juge-déléguée ;
Claude ROSENFELD, greffier.

Entre :

- 1) **Monsieur PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **Madame PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins des présentes par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demandeurs,

défendeurs sur reconvention, comparant par Maître Laure NACACHE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour susdit,

et :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

défenderesse,

demanderesse par reconvention, comparant par Maître Claudia ARMELLIN, avocat à la

Cour, en remplacement de Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, en date du 16 octobre 2024, les demandeurs ont fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 8 novembre 2024 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, deuxième chambre, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, Bâtiment CO, 1^{er} étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2024-08518 du rôle pour l'audience publique du 8 novembre 2024 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et remise à celle du 12 novembre 2024 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 13 mai 2025, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Laure NACACHE, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de ses parties.

Maître Claudia ARMELLIN, en remplacement de Maître Yves WAGENER, répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement qui suit :

Faits

En date du 12 février 2020, Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.) (ci-après les « **époux PERSONNE1.&2.)** ») ont conclu avec la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « **SOCIETE1.)** ») un contrat intitulé « *Contrat de construction* », portant sur la construction d'une maison d'habitation au prix de 405.521,37 EUR HTVA (ci-après le « **Contrat** »).

Par acte notarié du 16 juillet 2020, les époux PERSONNE1.&2.) ont acquis de la part de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « **SOCIETE2.)** ») un terrain, sis à ADRESSE3.), « *ADRESSE4.)* », inscrit au cadastre comme suit :

« *Commune de ADRESSE5.), Section CC de ADRESSE3.)*

N° 55/2258 lieu-dit « ADRESSE4.) », place, contenant 4 ares 71 centiares »

pour un prix de 463.580,- EUR, en vue de la construction de ladite maison.

Le Contrat prévoit le paiement du prix par onze tranches, à payer suivant état d'achèvement des travaux, ainsi que l'achèvement des travaux endéans un délai de 14 mois à partir du « *début des travaux de coulage du radier* », les congés collectifs d'été et d'hiver n'étant pas inclus dans le calcul du délai d'achèvement. Le Contrat prévoit par ailleurs des pénalités de retard à hauteur de 65,- EUR par jour de retard dans l'achèvement des travaux.

Le Contrat prévoit également la remise d'un certificat de performance énergétique aux acquéreurs, ainsi que la remise du « *dossier des ouvrages exécutés* » dans un délai de 6 mois après la livraison des ouvrages.

Suivant procès-verbal de réception des travaux, les acquéreurs ont réceptionné les travaux en date du 4 avril 2023, formulant toutefois une liste de 18 réserves (ci-après le « **Procès-verbal** »).

Sur mandat des époux PERSONNE1.&2.), l'expert Steve MOLITOR est intervenu afin d'établir un rapport d'expertise concernant la réception de la construction réalisée suivant Contrat en date du 17 avril 2023 (ci-après le « **Rapport MOLITOR** »).

En date du 6 décembre 2023, le mandataire des époux PERSONNE1.&2.) a adressé une mise en demeure à SOCIETE1.), sollicitant pour le 19 janvier 2024 au plus tard l'exécution des travaux de nature à lever les réserves suivant Procès-verbal, l'exécution des travaux de mise en conformité suivant constatations du Rapport MOLITOR, ainsi que la remise des plans « *AS BUILT* », du « *CPE* », ainsi que la documentation relative à la pompe à chaleur.

Procédure

Par acte d'huissier de justice du 16 octobre 2024, les époux PERSONNE1.&2.) ont assigné SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens

Aux termes de leur assignation, les **époux PERSONNE1.&2.)** sollicitent principalement l'autorisation à faire procéder à la réalisation des travaux nécessaires à lever les réserves formulées lors de la réception des travaux, à savoir :

- « *Finalisation de la chaufferie complète ;*
- *Retouche peinture couloir de l'entrée à la suite d'une infiltration au plafond, et vérifier l'étanchéité de la terrasse ;*
- *Refaire l'entrée de la maison et du garage en pavé ;*
- *Finalisation de la partie arrière de la maison (notamment escaliers vers le 1^{er} pallier) ;*
- *Remplacement de la porte d'entrée ;*
- *Réglage de la porte de garage et mise en œuvre une traverse ;*
- *Contrôle des portes intérieures, remplacement des joints des portes ainsi que la porte thermique entre le garage 1 et le hall d'entrée qui présente une déformation matérielle ;*
- *Mise en conformité du tableau électrique dans les escaliers ;*
- *Finalisation des socles des façades avant et arrière »*

chaque fois aux frais exclusifs de SOCIETE1.) sur simple présentation des factures.

Par ailleurs, les époux PERSONNE1.&2.) demandent à être autorisés, aux frais de SOCIETE1.), à faire procéder au remplacement des cinq « *velux* » double vitrage par cinq « *velux* » triple vitrage aux frais de SOCIETE1.).

A titre subsidiaire, ils sollicitent la condamnation de SOCIETE1.) à procéder ou à faire procéder aux travaux précités, y compris le remplacement des *velux* dans un délai d'un mois à compter du jour de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte non-plafonnée de 1.000,- EUR par jour de retard à prendre cours le jour suivant l'expiration du délai d'un mois, sinon endéans tout autre délai à impartir par le tribunal, et sous réserve de tout autre montant même supérieur à arbitrer *ex aequo bono* par le tribunal.

Par ailleurs, ils demandent la condamnation de SOCIETE1.) à leur remettre la « *documentation en lien avec les ouvrages, notamment les plans AS BUILT, le CPE et la*

documentation relative à la pompe à chaleur », dans un délai de 15 jours à partir de la signification du jugement à intervenir et sous peine d'une astreinte non plafonnée de 1.000,- EUR par jour de retard.

Ils requièrent également la condamnation de SOCIETE1.) à leur payer le montant de 17.095,- EUR à titre de pénalité conventionnelle, augmentée des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

De surcroit, ils sollicitent la condamnation de SOCIETE1.) à leur payer le montant de 16.220,85 EUR à titre de « *remboursement de l'augmentation irrégulière du forfait du contrat de construction* », augmenté des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils demandent en outre la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 14.500,- EUR (5.000 + 6.000 + 3.500) à titre de réparation de leur préjudice matériel, augmenté des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils sollicitent également la condamnation de SOCIETE1.) à leur payer le montant de 4.000,- EUR (2.000 x 2) à titre de réparation de leur préjudice moral, augmenté des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils demandent finalement l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire affirmant en avoir fait l'avance.

Lors de l'audience de plaidoiries, les demandeurs indiquent renoncer à leur demande relative à la mise en conformité du tableau électrique.

Les époux PERSONNE1.&2.) basent leurs demandes en indemnisation principalement sur la responsabilité contractuelle et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle. Ils indiquent que leur demande basée sur les responsabilités contractuelles et délictuelles, conformément aux ordres de subsidiarité formulés, est recevable.

A l'appui de leur demande principale, les demandeurs expliquent que SOCIETE1.) a manqué à ses obligations contractuelles, lui ayant causé des préjudices. Ils précisent que le Contrat n'est pas une vente en état futur d'achèvement, mais un contrat de construction.

Les demandeurs font valoir que SOCIETE1.) a manqué à son obligation de conformité et son obligation de réaliser un ouvrage exempt de vices. Ces obligations étant de résultat, une présomption de responsabilité serait établie dans le chef de la partie défenderesse, qui ne se trouverait pas dans l'impossibilité matérielle de réaliser les travaux.

Ils se réfèrent au Rapport MOLITOR et au Procès-verbal de réception des travaux, ainsi qu'aux rappels et à la mise en demeure envoyés, lesquels démontrent que les travaux n'ont pas été réalisés dans les règles de l'art.

Alors que la confiance entre les parties aurait été irrémédiablement rompue, les demandeurs sollicitent l'autorisation de faire usage de la faculté de remplacement, conformément à l'article 1144 du Code civil, et de faire réaliser les travaux restant par une entreprise tierce. Ils sollicitent subsidiairement la condamnation de SOCIETE1.) sous peine d'astreinte à l'exécution des travaux. Ils estiment que, la demande tendant à l'usage de la faculté de remplacement est justifiée presque deux ans s'étant écoulés depuis la réception

des travaux. Bien qu'aucun devis n'aurait été versé en cause, la partie défenderesse aurait été mise en demeure de s'exécuter. Ils estiment en outre que leur demande de voir prononcer une astreinte à l'encontre de SOCIETE1.) n'est pas disproportionnée.

Les demandeurs relèvent que la partie défenderesse serait en aveu d'avoir résisté et de ne pas avoir réalisé tous les travaux. Concernant la pièce manquante à la finalisation de la chaufferie, ils soulignent que SOCIETE1.) reconnaît que cette réserve n'est pas levée. Au titre des retouches de peinture, ils relèvent que SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve que les couvre-murs aient été installés par les demandeurs. Concernant les travaux à faire dans l'entrée de la maison, SOCIETE1.) ne rapporterait pas la preuve de l'exécution de ces travaux. Ils plaident également que la rayure de la porte d'entrée ressort du Rapport MOLITOR. Ils considèrent que SOCIETE1.) est en aveu quant au défaut de fabrication de la porte à remplacer.

Concernant la pose des gabions par SOCIETE1.), les demandeurs soulignent que ces travaux ont été énumérés parmi les travaux à charge du constructeur par le Procès-verbal.

Les demandeurs concluent que, d'une part, SOCIETE1.) est en aveu complet de ne pas avoir exécuté les réserves, et, d'autre part, elle ne rapporte aucune preuve de l'achèvement des travaux litigieux.

Les demandeurs indiquent que SOCIETE1.) est en aveu de ne pas avoir installé le bon modèle de fenêtres « *velux* », et d'avoir installé du double vitrage au lieu du triple vitrage. Ils relèvent également que, contrairement aux déclarations de la partie défenderesse, le passeport énergétique « *as built* » n'a pas été versé en cause, étant donné que le document produit reflète les travaux planifiés, de sorte qu'on ne saurait en déduire la valeur thermique des fenêtres installées. Pourtant, la remise du passeport énergétique « *as built* » aurait été prévue par le Contrat.

Par ailleurs, ils plaident que SOCIETE1.) a installé une pompe à chaleur non-conforme par rapport à l'autorisation de construire délivrée. Ils relèvent qu'en raison de cette non-conformité, il leur a été refusé de s'enregistrer auprès de la commune de ADRESSE5.). Ils font valoir que SOCIETE1.) ne prouve pas avoir remplacé la pompe à chaleur ou de l'avoir installée conformément aux règles urbanistiques.

Ainsi, la commune de ADRESSE5.) aurait demandé à SOCIETE1.) de procéder à certains travaux, à savoir l'achèvement des aménagements extérieurs, des pentes par rapport aux terrains avoisinants et le déplacement de la pompe à chaleur. Bien que la pompe à chaleur ait entre-temps été déplacée, SOCIETE1.) n'aurait toujours pas exécuté les autres points évoqués par la commune.

Par référence à l'article 1134 du Code civil, les demandeurs ajoutent que SOCIETE1.) a installé une pompe à chaleur non-conforme aux dispositions du cahier des charges, en installant un modèle de la marque « *MARQUE1.)* » au lieu d'un modèle de la marque « *MARQUE2.)* » ou « *MARQUE3.)* », tel que prévu par le cahier des charges. Ils estiment que le modèle installé ne saurait être considéré comme équivalent au produit convenu, notamment en raison de la différence de prix et de gamme, de sorte qu'ils réclament le montant de 5.000,- EUR à titre de réparation du préjudice matériel subi.

Les demandeurs concluent également que SOCIETE1.) a manqué à son obligation d'achever les travaux dans les délais prévus, à qualifier d'obligation de résultat, en méconnaissant le délai conventionnellement fixé à 14 mois. En effet, le délai aurait pris

cours en février/mars 2021, pour expirer en juillet 2022. Étant donné que la réception des travaux a eu lieu le 4 avril 2023, date à laquelle les aménagements extérieurs n'étaient pas encore achevés, le constructeur aurait comptabilisé 263 jours de retard. Ils sollicitent ainsi l'allocation de la pénalité de retard fixée conventionnellement à 65,- EUR par jour de retard, soit 17.095,- EUR.

Face aux contestations de la partie adverse, les demandeurs indiquent que, bien que la date du début du coulage de radier ne soit pas certaine, un courriel du 31 mars se réfère au contrôle du radier, de sorte que la date ne saurait être postérieure au 31 mars 2021. Par ailleurs, ils relèvent que SOCIETE1.) admet que le délai aurait pris fin à la fin du mois de juillet 2022.

Par référence à l'article 8.1. du Contrat, ils soutiennent que les causes de retard dans l'achèvement invoquées par la partie défenderesse ne sont pas à qualifier de causes légitimes de retard, de sorte qu'elles ne sauraient mettre en échec l'allocation de la pénalité de retard.

Ils font également valoir que l'immixtion des demandeurs manque d'être prouvée et que, en tout cas, le constructeur aurait eu l'obligation de résister à cette immixtion.

Par ailleurs, le retard dans l'achèvement de la construction aurait contraint les demandeurs à prolonger la location de leur appartement et de prendre en location un entrepôt en attendant l'achèvement des travaux. Ils sollicitent le remboursement des loyers payés entre août 2022 et novembre 2022 pour l'appartement, à savoir 6.000,- EUR, ainsi que 3.500,- EUR au titre de la location de l'entrepôt pour la période de décembre 2022 à avril 2023.

Les demandeurs soutiennent aussi que la partie défenderesse a manqué à son obligation de respecter le prix convenu. Ils estiment avoir convenu un marché à forfait, tel que prévu par l'article 1793 du Code civil, de sorte que le constructeur serait uniquement en droit de demander une augmentation du prix lorsque cette augmentation a été autorisée par écrit et que le prix a été convenu avec le maître d'ouvrage. Les demandeurs font référence à une lettre du 27 avril 2021, dans le cadre de laquelle une augmentation du prix à hauteur de 4% leur aurait été imposée, augmentation qu'ils qualifient d'illégale et d'irrégulière.

En réponse au moyen adverse selon lequel le Contrat constitue en partie un marché à forfait et en partie un marché à devis, ils font valoir, par référence à la jurisprudence, qu'il s'agit soit d'un marché à forfait, soit d'un marché à devis. En effet, la possibilité de prévoir des travaux supplémentaires serait soumise à un certain formalisme et n'engendrerait pas nécessairement la qualification d'un marché à devis. La preuve de l'accord quant au supplément ne serait en l'espèce pas rapportée.

Il y aurait dès lors lieu de leur rembourser le montant correspondant à 4% du prix hors taxe convenu au titre du Contrat, à savoir 16.220,85 EUR.

En outre, les demandeurs font état d'un préjudice moral subi en raison des manquements de SOCIETE1.). Ils font valoir qu'ils n'ont pas été autorisés à s'inscrire auprès de la commune de ADRESSE5.) pendant près d'un an et qu'actuellement leur maison n'est toujours ni terminée, ni correctement réalisée. Ils sollicitent l'allocation d'un montant de 4.000,- EUR (2 x 2.000,-) à titre de réparation du préjudice moral.

A titre subsidiaire, par référence aux articles 1382 et 1383 du Code civil, les demandeurs sollicitent la réparation de leur préjudice subi en raison de la faute civile de SOCIETE1.). En

effet, ils considèrent que les manquements contractuels développés ci-dessus justifieraient la condamnation au paiement du montant de 14.500,- EUR (5.000,- EUR à titre de non-conformité de la pompe à chaleur, 6.000,- EUR à titre du loyer de l'appartement, 3.500,- EUR à titre du loyer pour l'entrepôt).

Les demandeurs concluent également au rejet des demandes reconventionnelles adverses. SOCIETE1.) ne prouverait aucune augmentation de l'indice ou de la TVA. A titre subsidiaire, ils plaident que SOCIETE1.) y aurait renoncé implicitement en omettant de facturer les indexations.

Concernant la pose des gabions, bien que celle-ci n'était pas prévue par le Contrat, les demandeurs expliquent que ces travaux ont été requis par la commune. Si SOCIETE1.) a fait le choix de ne pas émettre de devis à titre de travaux supplémentaires, ni de les facturer, elle ne saurait en réclamer paiement.

En réponse à la demande adverse tendant à l'établissement d'un rapport d'expert actualisé, les demandeurs font plaider que la partie défenderesse a la charge de la preuve des faits allégués, une mesure d'instruction ne pouvant pallier à la carence d'une partie dans l'administration de la preuve.

SOCIETE1.) conclut à l'irrecevabilité de la demande des époux PERSONNE1.&2.) basée sur la responsabilité délictuelle.

Au fond, elle sollicite principalement le rejet des demandes des époux PERSONNE1.&2.).

Elle indique toutefois être d'accord à exécuter les travaux restants dans un délai de deux mois à partir de la signification du jugement à intervenir. Elle s'oppose néanmoins à la condamnation sous peine d'astreinte, sinon elle demande à ce que l'astreinte soit fixée au montant de 50,- EUR par jour, sinon à de plus justes proportions, et qu'elle soit plafonnée à 1.500,- EUR.

Toutefois, SOCIETE1.) sollicite la nomination d'un expert afin d'établir un état des lieux actualisé, de sorte à établir quels travaux ont effectivement été exécutés.

A titre subsidiaire, quant à la demande relative au remplacement des « *velux* », elle marque son accord à procéder à leur remplacement. Elle s'oppose toutefois à ce que la condamnation soit assortie d'une astreinte, sinon elle demande à ce que l'astreinte soit fixée au montant de 50,- EUR par jour, sinon à de plus justes proportions, et qu'elle soit plafonnée à 1.500,- EUR.

Quant à la prétendue augmentation du forfait, elle demande à titre subsidiaire que le montant de la condamnation soit limité à 11.354,63 EUR.

A titre reconventionnel, elle sollicite la condamnation des demandeurs à lui payer le montant de 76.569,58 EUR, montant qui se compose d'indexations non facturées, de la pose de gabions, de travaux réalisés et non encore facturés, du remboursement d'une déduction opérée et de l'installation d'un pont élévateur dans le garage. Le cas échéant elle sollicite la compensation légale.

SOCIETE1.) relève que les demandeurs n'ont pas respecté leur obligation de paiement. Ils soulignent que, contrairement à leurs dires, les travaux ont été achevés endéans le délai conventionnel.

Les réserves formulées au titre du Procès-verbal auraient quasiment toutes été levées. Les parties seraient en désaccord quant aux travaux restant à exécuter et quant à la qualité des travaux achevés, de sorte que SOCIETE1.) estime que l'intervention d'un expert est nécessaire, afin d'établir un rapport actualisé. Elle explique, concernant la problématique de la pompe à chaleur, qu'il n'y aurait initialement pas eu de problème, de sorte que l'autorisation de construire aurait été délivrée. Dès qu'un problème serait survenu, elle serait d'ailleurs intervenue.

Concernant les postes dont les demandeurs sollicitent l'exécution, SOCIETE1.) fait valoir que seuls certains postes n'ont pas encore été exécutés, à savoir :

- La pièce commandée pour la « *finalisation de la chaufferie complète* », serait introuvable, mais une nouvelle livraison pourrait être organisée.
- Concernant la « *retouche peinture couloir de l'entrée à la suite d'une infiltration au plafond, et vérifier l'étanchéité de la terrasse* », les demandeurs auraient indiqué se charger de l'achat de la peinture et l'étanchéité a été contrôlée avant la remise des clefs. Les couvre-murs en aluminium des garde-corps extérieurs auraient par ailleurs été installés pas les demandeurs, de sorte que la responsabilité de SOCIETE1.) ne saurait être retenue en lien avec des éventuels dégâts y afférents.
- Le poste « *refaire l'entrée de la maison et du garage en pavé* » aurait été achevé depuis la remise des clefs.
- La « *finalisation de la partie arrière de la maison (notamment escaliers vers le 1^{er} palier)* » n'aurait pas été incluse dans le cahier des charges.
- Le « *remplacement de la porte d'entrée* » en raison d'une rayure ne serait pas dû, alors que la rayure n'existait pas lors de la remise des clefs.
- Concernant le « *réglage de la porte de garage et mise en œuvre une traverse* », le réglage aurait été opéré à deux reprises par une société tierce.
- Le « *Contrôle des portes intérieures, remplacement des joints des portes* » aurait été fait, le remplacement de « *la porte thermique* » restant encore à faire.
- Concernant la « *mise en conformité du tableau électrique dans les escaliers* », celui-ci ne se situerait pas dans les escaliers, mais dans le local technique, et la mise en place de la fiche descriptive aurait eu lieu il y a plusieurs mois.
- La « *finalisation des socles des façades avant et arrière* » resterait à faire.

En réponse au moyen tiré de la mauvaise exécution des travaux, la partie défenderesse souligne que, bien qu'elle soit tenue d'une obligation de résultat concernant les travaux effectués, « *il n'y a rien de plus difficile que de réaliser une construction parfaite* ».

Elle estime également que la demande des parties adverses basée sur la faculté de remplacement n'est pas justifiée au vu de l'insécurité et de l'imprévisibilité engendrée pour la partie défenderesse, qui risque de se voir présenter des factures avec des frais exponentiels.

Concernant le « *velux* » dont les demandeurs sollicitent remplacement, SOCIETE1.) concède qu'il s'agit d'un modèle double vitrage, et non pas triple vitrage tel que prévu par le cahier des charges. Elle estime toutefois que cette différence ne porte pas à conséquence, alors que les valeurs thermiques du verre et du châssis correspondent aux valeurs indiquées dans le passeport énergétique, de sorte qu'il n'y aurait pas besoin de les remplacer. A titre subsidiaire, elle indique pouvoir procéder au remplacement sollicité.

Au titre de la demande tendant à la remise de la documentation, SOCIETE1.) indique qu'elle est sans objet alors que les demandeurs disposent de ladite documentation et l'ont même versée en cause.

En réponse au moyen tiré du retard dans l'achèvement des travaux, SOCIETE1.) soutient avoir respecté le délai conventionnel. En l'occurrence, le coulage du béton intervenu la première semaine d'avril 2021 aurait marqué le point de départ du délai de 14 mois, dont il y aurait lieu de déduire les congés collectifs de 7 semaines au total, de sorte que le délai aurait expiré en juillet 2022.

Toutefois, elle se réfère à plusieurs causes légitimes de retard, à savoir la faillite d'un sous-traitant, la pénurie de matériaux et l'immixtion des demandeurs dans les travaux en violation de la clause 12.1 du Contrat.

Au titre de la faute contractuelle reprochée aux époux PERSONNE1.&2.), SOCIETE1.) explique qu'ils ont commandé des carrelages et équipements sanitaires, ce qui aurait engendré des délais supplémentaires. Par ailleurs, l'installation d'un pont élévateur dans le garage aurait nécessité l'adaptation des plans et des travaux supplémentaires, expliquant *in fine* l'allongement du délai de 7 mois.

Elle estime dès lors avoir respecté le délai contractuel.

Concernant le moyen tiré de l'augmentation irrégulière du forfait, SOCIETE1.) plaide que le Contrat constitue en partie un marché à devis et en partie un marché à forfait, alors qu'il peut être modifié par l'établissement d'un devis en contrepartie d'un paiement supplémentaire.

Par ailleurs, elle indique que les demandeurs ont expressément accepté l'augmentation, de sorte qu'ils ne sauraient la qualifier d'irrégulière.

En ce qui concerne les demandes reconventionnelles formulées par SOCIETE1.), elle explique ne pas avoir appliqué l'indexation sur les dernières tranches facturées, à hauteur de 5.324,48 EUR.

Par ailleurs, elle indique avoir posé des gabions, alors que ceci n'était pas inclus dans le prix contractuellement convenu, représentant un coût total supplémentaire de 46.771,92 EUR.

De même, elle aurait réalisé des travaux supplémentaires non facturés à hauteur de 6.520,76 EUR.

SOCIETE1.) fait en outre valoir que les demandeurs ont commandé eux-mêmes des équipements compris dans le marché à forfait, de sorte qu'elle a opéré une déduction de 13.330,92 EUR du prix convenu. Elle réclame dès lors paiement de ce montant.

Finalement, elle explique que la décision d'installer un pont élévateur dans le garage nécessitait des adaptations des travaux prévus initialement, tels que la modification du coffrage, le renforcement des armatures et la réalisation de réservations nécessaires à l'accueil du pont élévateur. Etant donné que ces adaptations représentent un coût total non facturé de 4.621,50 EUR, la défenderesse en sollicite le paiement.

Le cas échéant, si une condamnation devait être prononcée à l'encontre de SOCIETE1.), elle demande d'opérer une compensation légale entre les condamnations réciproques.

En défense aux moyens tendant à la réparation d'un préjudice matériel, SOCIETE1.) plaide que les images des logos des marques indiquées dans le cahier des charges ne sont pas contractuelles et ne lient pas le constructeur. Par ailleurs, la défenderesse considère que le fait que les demandeurs ont dû louer un appartement en attendant la fin des travaux est dû à la faute des demandeurs, ayant entraîné un retard dans la réception des travaux. A cela s'ajoute que les pièces versées par les demandeurs se réfèrent à un « loft » et non pas à un box.

Enfin, en réponse au moyen sollicitant réparation du préjudice moral, SOCIETE1.) fait valoir que les tracas allégués ne sont pas prouvés, ni d'ailleurs le lien de causalité.

Motifs de la décision

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les délais et conformément aux prescriptions légales.

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* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

En application de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe aux demandeurs de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

I. Quant à la demande principale

A. Quant à la demande tendant à la réalisation des travaux

Les époux PERSONNE1.&2.) sollicitent l'autorisation de faire procéder aux travaux nécessaires à la levée des réserves formulées dans le Procès-verbal de réception des travaux aux frais de la partie défenderesse, en vertu de l'article 1144 du Code civil.

Dans la mesure où il se dégage de la lecture du Contrat que l'immeuble faisant l'objet du contrat est un immeuble à usage d'habitation, que le vendeur s'est expressément réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux et que le prix est stipulé payable par tranches pendant la période d'exécution des travaux, il convient de retenir que le contrat liant les parties au présent litige constitue une vente en l'état futur d'achèvement (Cour d'appel 29 mars 2000, n°21369 du rôle).

La responsabilité de la partie défenderesse est donc, en principe, à apprécier au vu des dispositions spéciales applicables en cette matière.

En cas de vice de la construction, les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent une garantie respectivement décennale pour les vices affectant des gros ouvrages et en compromettant la solidité, et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages.

Ces articles, bien qu'ils ne la formulent pas expressément, édictent une présomption de responsabilité à l'égard des professionnels de la construction.

Le vendeur d'un immeuble à construire a l'obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vices, dans un délai déterminé et conforme aux prescriptions contractuelles. Il suffit dès lors que l'acquéreur établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice, pour que le constructeur en soit présumé responsable.

En effet, le vendeur-promoteur apparaît comme garant du résultat du travail effectué par l'architecte et l'entrepreneur chargés de l'exécution du travail. Du moment que l'existence du désordre est établie, la responsabilité des constructeurs est présumée, sauf à établir une exonération éventuelle en rapportant la preuve de la survenance d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure.

En matière de vente d'immeuble à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

Les vices de construction tels qu'ils sont envisagés par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont constitués non seulement par les vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble, mais généralement par toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité (Cour d'appel, 15 octobre 1987, Pas. 27, p. 188).

Conformément à l'article 1642-1 du Code civil, « *[l]e vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents* ».

L'article 1642-1 du Code civil établit une distinction originale entre vices apparents et vices cachés en matière de vente d'immeuble à construire, le critère de distinction étant exclusivement technique : le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements, à savoir la réception de l'ouvrage ou l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur. S'il se révèle plus tard, il est considéré comme caché (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2014, n° 705, p. 732).

L'article 1642-1 déroge à la règle de droit commun de la garantie des vices apparents inscrite à l'article 1642 en énonçant, indirectement mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur a expressément donné décharge. Aucune dénonciation des vices apparents au vendeur n'est nécessaire. A défaut de décharge expresse, l'acheteur peut donc agir sans dénonciation préalable, à l'encontre du vendeur pour avoir garantie des vices apparents (Cour d'appel, 8 février 2006, n° 28.903 du rôle ; TAL, 21 avril 2010, n° 108/10 XVII).

Il est à noter qu'à la différence de ce qui a lieu en matière de défauts de conformité et en cas de vente en général, les vices apparents ne sont pas couverts par la réception (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2014, n° 625, p. 643).

Si le vice est caché, c'est l'article 1646-1 du Code civil qui s'applique. Cet article dispose que « *[l]e vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur* ».

Cette disposition renvoie au régime institué par les articles 1792 et 2270 du Code civil. L'on se rapportera donc, non pas au droit commun de la vente, mais à celle de la responsabilité des constructeurs. Il n'y a, en particulier, pas d'obligation de dénoncer le vice dans un bref délai.

L'application des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil présuppose qu'il y ait eu réception de l'immeuble.

En l'espèce, il ressort du Procès-verbal qu'une réception des travaux a eu lieu et qu'un certain nombre de réserves ont été émises lors de ladite réception des travaux.

Un procès-verbal de réception qui contient des réserves concernant certains ouvrages, retarde le point de départ du délai pour les ouvrages visés par ces réserves, mais pour les travaux non incriminés le délai commence à courir (Georges Ravarani, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pas. 1990, p. 4, n° 4).

Il faut partant retenir que les travaux relatifs aux réserves suivantes n'ont pas été réceptionnés :

1. « Finalisation de la chaufferie complète (Pompe à chaleur définitive Daikin + Machine VMC + Panneaux solaires)
2. Retouche peinture couloir entrée suite à une infiltration au plafond (Vérifier étanchéité de la terrasse)
3. Finalisation façade garage + entrée en pavé
4. Installation couvre mur en aluminium (terrasse avant)
5. Installation dalles de terrasse (avant + arrière)
6. Finalisation partie arrière (Gabions, escaliers vers 1^{er} pallier)
7. Fermeture de la gaine technique (garage)
8. Remplacement de la vitre endommagée dans le salon (porte coulissante)
9. Plinthe garage à finaliser + silicone
10. Changer joints porte de garage
11. Silicone des caves à finaliser
12. Joints mousse plafond garage à finaliser
13. Porte du local technique à installer
14. Silicone salon/séjour à finaliser + contrôle portes intérieur au niveau du silicone
15. Refaire joint douche italienne
16. Points électricité :
 - Prise triphasée dans le LT
 - Boîtes dérivation dans collecteur
 - Changer interrupteurs couloir 2^{ème} étage (inverser)
 - Changer interrupteur volets cuisine (inverser)
 - Vérifier prises chambre parentale
17. Retouche peinture (suite à changement marche) + Vérifier [mot illisible] au dessus des interrupteurs (salon)
18. Vérifier structure bois combles »

Les demandeurs réclament dès lors l'exécution des postes listés sous les points 1, 2, 3 et 6, ainsi que certains postes non-repris au titre des réserves.

a) Les postes listés à titre de réserves

La partie défenderesse prétend que ces réserves émises dans le cadre du Procès-verbal auraient pour la plupart été levées par la suite.

Tout comme la réception des travaux, la levée des réserves peut être expresse ou tacite, à condition qu'elle résulte d'une manifestation non équivoque de la part du maître de l'ouvrage de renoncer à invoquer les réserves formulées lors de la réception de l'ouvrage.

La levée des réserves constitue en effet une nouvelle acceptation pour les éléments sur lesquels elle porte.

Le tribunal note à ce titre que, concernant la finalisation de la chaufferie, SOCIETE1.) admet ne pas avoir effectué les travaux nécessaires.

Concernant la retouche de peinture dans le couloir de l'entrée ainsi que le contrôle de l'étanchéité de la terrasse, SOCIETE1.) relève que l'étanchéité de la terrasse aurait été contrôlée avant la remise des clefs. Toutefois, ce poste figure au titre des réserves, de sorte que le constructeur ne saurait se décharger de son obligation en arguant que le contrôle aurait eu lieu avant la remise des clefs, ce qui est contredit par le Procès-verbal. SOCIETE1.) se défend par ailleurs en invoquant que les demandeurs auraient voulu acheter une peinture spécifique afin d'effectuer la retouche. Elle ne verse toutefois aucun élément de nature à établir que les parties auraient convenu d'un tel arrangement. Elle indique par ailleurs que les défendeurs se seraient chargés de faire installer les couvre-chefs des murs de la terrasse, de sorte que des désordres qui en résulteraient ne saurait être imputés à SOCIETE1.), sans toutefois fournir des éléments à l'appui de ces dires.

Concernant le poste « *refaire l'entrée de la maison et du garage en pavé* », SOCIETE1.) fait valoir que ces travaux ont désormais été fait, sans toutefois verser le moindre élément à l'appui de ses dires.

Au titre de la finalisation de la partie arrière de la maison, SOCIETE1.) prétend que les gabions auraient été posés, tandis que les escaliers vers le premier palier ne seraient pas inclus dans le cahier des charges. Le tribunal constate toutefois que la liste des réserves arrêtées en accord entre les parties prévoit expressément la « *finalisation partie arrière (Gabions, escaliers vers 1er palier)* », de sorte que SOCIETE1.) ne saurait aujourd'hui prétendre que ces éléments n'étaient pas inclus dans le marché convenu. Concernant les gabions, la partie défenderesse ne fournit aucune preuve de la pose de ceux-ci.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal considère qu'il n'est pas établi que les travaux litigieux ont entretemps été exécutés et que les réserves susmentionnées ont été levées.

La partie défenderesse ne fournit par ailleurs aucun document ou élément permettant de retenir la volonté non équivoque d'une réception tacite des travaux en question.

La partie défenderesse sollicite la nomination d'un expert judiciaire afin d'établir un état actualisé de l'exécution des travaux.

Il y a lieu de rappeler que d'après l'article 351, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut en aucun cas être ordonnée en vue de suppléer à la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Il y a lieu de relever que le moyen avancé par SOCIETE1.) selon lequel certains travaux auraient été exécutés entretemps n'est étayé par aucun élément probatoire.

Il y a donc lieu de rejeter la demande en institution d'une expertise judiciaire.

Il s'ensuit que les travaux relatifs aux postes suivants ne peuvent pas être considérés comme ayant été réceptionnés expressément ou tacitement :

- Finalisation de la chaufferie complète,
- Retouche peinture couloir de l'entrée à la suite d'une infiltration au plafond, et vérification de l'étanchéité de la terrasse,
- Refaire l'entrée de la maison et du garage en pavé,
- Finalisation de la partie arrière de la maison (notamment escaliers vers le 1^{er} pallier).

En conséquence, vu l'absence de preuve d'une réception des travaux litigieux, le présent litige eu égard à ces points est à trancher sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun, telle qu'elle résulte des articles 1142 et suivants du Code civil, et il n'y a pas lieu à application du régime des garanties légales.

En s'engageant dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur a l'obligation de livrer un immeuble exempt de vices et malfaçons, conformes aux règles de l'art, au cahier des charges et aux dispositions du marché.

Il est admis que l'obligation incombant au vendeur d'un immeuble à construire de livrer un immeuble exempt de vices constitue une obligation de résultat (Georges Ravarani, précité, n° 705, p. 732, citant Cour d'appel, 7 juin 1994, n° 13.541 du rôle ; 26 mars 1996, n° 13.542 du rôle ; 3 novembre 1999, n° 21.606 du rôle).

Conformément aux dispositions de l'article 1147 du Code civil, le créancier d'une obligation de résultat peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation.

Ainsi, les acquéreurs d'un immeuble à construire n'ont qu'à établir la matérialité des désordres. Le vendeur étant tenu à une obligation de résultat d'exécuter des travaux exempts de vices, sa responsabilité est présumée dès lors que le vice est constaté. Il en découle que même si le vendeur-promoteur a sous-traité, les désordres constatés sont réputés imputables à son fait, car il répond des sous-traitants comme de lui-même à l'égard des acquéreurs (Cour d'appel, 3 novembre 1999, n° 21.606 du rôle).

Il suffit dès lors que le demandeur établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice, pour que le promoteur en soit présumé responsable. Ce dernier ne peut se décharger de la présomption de responsabilité pesant sur lui qu'en rapportant la preuve que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait qui revêt les caractères de la force majeure.

Il appartient par conséquent aux époux PERSONNE1.&2.) de prouver l'inexécution de ses obligations par SOCIETE1.), c'est-à-dire qu'ils doivent établir l'existence des désordres allégués.

A titre liminaire, il y a lieu de rappeler que SOCIETE1.) ne conteste pas l'inexécution quant au poste tendant à la finalisation de la chaufferie.

Les demandeurs se prévalent du Rapport MOLITOR.

L'expertise unilatérale ou officieuse qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions n'est, par définition, pas contradictoire mais une telle expertise, lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (Cour d'appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle) sans cependant que le juge ne puisse fonder sa décision uniquement sur ladite mesure d'instruction (Cass., 8 décembre 2005, n° 2226 du registre).

Dans la mesure où le rapport en question a en l'espèce été communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve, pour autant qu'il soit corroboré par un autre élément du dossier.

Il y a lieu de relever qu'il n'est pas contesté que l'expert Steve MOLITOR est un expert assermenté en matière de travaux de la construction.

Il convient donc d'examiner le Rapport MOLITOR sous cet aspect.

Les conclusions de l'expert MOLITOR sont univoques en ce qui concerne l'existence de désordres affectant l'immeuble litigieux, à savoir :

- Au titre de la retouche peinture dans le couloir de l'entrée à la suite d'une infiltration au plafond, et de la vérification de l'étanchéité de la terrasse :
« 4.1.3.1 Hall d'entrée
Il y a une tache d'humidité au plafond en raison d'une infiltration d'eau qui s'est produit[e]. »
- Concernant la demande de refaire l'entrée de la maison et du garage en pavé :
« 4.1.2 Parties extérieures
Aucun aménagement extérieur n'a été effectué sur la partie antérieure de la maison »
- La finalisation de la partie arrière de la maison (notamment les escaliers vers le 1^{er} pallier) :
« 4.1.4.2 Terrasse postérieure
*Les dalles sur plots ne sont pas posées.
Il manque des gabions à poser.
Il manque l'escalier postérieur.* »

Il y a également lieu de retenir que la partie défenderesse a reconnu l'existence de ces désordres au moment de la signature du Procès-verbal de réception des travaux, en actant un certain nombre de travaux qui n'étaient pas encore exécutés.

A cela s'ajoute que la mise en demeure adressée à SOCIETE1.) par le conseil des demandeurs reprend également les postes ayant fait l'objet de réserves. Le tribunal constate que la partie défenderesse n'a pas protesté contre cette mise en demeure et n'a pas contesté l'état d'inachèvement des postes visés.

Les demandeurs produisent par ailleurs des photographies des désordres allégués.

Par conséquent, au vu des conclusions claires et motivées de l'expert MOLITOR, ensemble les éléments ci-avant relevés, le tribunal considère que les demandeurs ont établi à suffisance de droit l'existence des désordres.

Tel que développé ci-dessus, SOCIETE1.) prétend avoir désormais rectifié une partie des désordres, sans toutefois rapporter la moindre preuve qu'elle aurait entretemps exécuté ses obligations en procédant aux travaux nécessaires à la levée des réserves.

Il découle de l'ensemble des développements qui précèdent que les demandeurs ont établi à suffisance de droit l'existence des désordres affectant l'immeuble litigieux et que, conformément aux principes énoncés plus haut, la société SOCIETE1.) est dès lors présumée responsable desdits inexécutions.

b) Les postes non-listés à titre de réserves

Les demandeurs sollicitent par ailleurs le remplacement de la porte d'entrée, le réglage de la porte de garage et la mise en œuvre d'une traverse, le contrôle des portes intérieures, le remplacement des joints des portes ainsi que de la porte thermique entre le garage et le hall d'entrée qui présente une déformation matérielle et la finalisation des socles des façades avant et arrière.

Il ressort des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que, concernant ces postes, il y a eu réception des travaux en date du 4 avril 2023.

En conséquence, en raison de la réception de ces postes, le litige y afférent est à trancher sur base des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil et il y a lieu à application du régime des garanties légales.

Il y a lieu de rappeler que la garantie des vices concerne non seulement les vices affectant la solidité du bâtiment, mais généralement toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité.

Le régime de la responsabilité du promoteur concernant les vices apparents est régi par l'article 1642-1 de ce Code civil, aux termes duquel « *le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents* ». Cette disposition ne s'applique qu'au vice qui s'est révélé avant le plus tardif des deux événements : soit, la réception des travaux, soit, l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur.

Survenant au-delà de ce délai, le vice perd en effet la qualification d'apparent pour s'entendre d'un vice caché relevant de l'article 1646-1 du Code civil (JCL. Civil: Vente d'immeubles à construire, Fasc. 20, n°93).

Le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements, à savoir la réception de l'ouvrage ou l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur. Tout vice qui s'est révélé avant la réception ou avant un délai d'un mois à partir de la prise de possession des lieux est apparent et c'est le régime de garantie de l'article 1642-1 du Code civil qui s'applique.

Ainsi, la réception de l'immeuble n'empêche pas les acquéreurs d'invoquer les dispositions protectrices relatives aux ventes d'immeubles à construire, mais elle constitue un préalable nécessaire à l'application de celles-ci.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 1601-6, alinéa 2, du Code civil, la constatation de l'achèvement n'emporte pas par elle-même ni reconnaissance de la

conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil.

Pour protéger l'acheteur, l'article 1642-1 du Code civil déroge à la règle de droit commun de la garantie en cas de vices apparents inscrite à l'article 1642 de ce même code et énonce, indirectement mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur lui en a expressément donné décharge (Jurisclasseur civil art. 1601-1 à 1601-4, fasc. 20 n° 91 et suivants ; Cour 8 février 2006, n° 28903 du rôle ; TAL 3 décembre 2003, n° 1042/2003 ; Cour 20 février 2002, n° 24971 du rôle).

En l'absence de pareille décharge, l'acquéreur doit pouvoir agir en garantie des vices apparents éventuels (M. Elvinger, La responsabilité des constructeurs dans les législations et jurisprudences luxembourgeoises, Pas. 28, p. 446 ; TAL 23 décembre 1994, n° 42830, 42831 et 42832 du rôle).

L'action en garantie des vices apparents est recevable, même si l'acquéreur n'a pas dénoncé les vices au vendeur (Cour 9 novembre 2005, n° 28753 et 28939 du rôle) ou ne les a dénoncés que postérieurement à l'expiration du délai de l'article 1642-1 (Jurisclasseur civil, v° Vente d'immeubles à construire, art. 1601-1 à 1601-4, fasc. 20, n° 95 : Cass. fr., 3e civil, 22 mars 2000).

En l'espèce, les demandeurs ont signé un Procès-verbal de réception le 4 avril 2023.

Les désordres affectant la porte d'entrée, le réglage de la porte de garage et la mise en œuvre d'une traverse, le contrôle des portes intérieures, le remplacement des joints des portes ainsi que de la porte thermique entre le garage et le hall d'entrée qui présente une déformation matérielle et la finalisation des socles des façades avant et arrière dont les demandeurs se prévalent actuellement n'ont pas fait l'objet de réserves dans le Procès-verbal.

Le tribunal constate toutefois que le Rapport MOLITOR relève certains points (garage, joints et socle de la façade) se référant aux désordres énumérés, de sorte qu'il faut admettre que ces vices se sont révélés lors de l'établissement du Rapport MOLITOR en date du 17 avril 2023. Le Rapport MOLITOR ne se réfère toutefois pas au vice affectant la porte d'entrée, de sorte qu'il faut en déduire que les époux PERSONNE1.&2.) ont dû découvrir cet élément lors de la prise de possession de la maison. Les vices sont donc censés s'être révélés avant l'expiration d'un mois après la prise de possession de l'immeuble.

Dans la mesure où ces vices se sont révélés avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur, il s'agit de vices apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil.

Il ne résulte en l'espèce d'aucun élément du dossier que les demandeurs aient donné une quelconque décharge à la société SOCIETE1.) après le délai d'un mois à partir de la prise de possession de l'immeuble.

Pour engager la responsabilité de SOCIETE1.) en ce qui concerne les vices, les époux PERSONNE1.&2.) se prévalent du Rapport MOLITOR.

A titre liminaire, il y a lieu de rappeler que SOCIETE1.) ne conteste pas l'inexécution quant aux postes relatifs au changement de la porte thermique qui présente un défaut de fabrication et à la finalisation des socles des façades avant et arrière.

Dans son rapport, l'expert MOLITOR a relevé les points suivants :

- Contrôle des portes intérieures, remplacement des joints des portes ainsi que la porte thermique entre le garage et le hall d'entrée qui présente une déformation matérielle.
« 4.1.1 Généralités
[...]
Un contrôle complet et la réalisation des joints souples manquants autour et surtout à la base des menuiseries intérieures est à effectuer. »
- Finalisation des socles des façades avant et arrière :
« 4.1.2 Parties extérieures
[...]
*Le socle de la façade doit être réalisé.
[...]
Le socle de la façade postérieure n'est pas achevé. »*
- Réglage de la porte du garage :
« 4.1.3.2 Garage (partie basse)
[...] *La porte de garage est mal réglée si bien qu'il y a des jours et un problème d'étanchéité. Le joint en partie basse de la porte de garage ne collabore pas totalement avec les carrelages au sol. »*

Il résulte des constatations de l'expert et de l'ensemble des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que les postes visés par l'expert présentent des vices de construction.

Concernant les désordres invoqués par les demandeurs relatifs à la porte d'entrée et la mise en œuvre d'une traverse sur la porte du garage, il y a lieu de relever les constatations suivantes de l'expert MOLITOR :

« 4.1.2 Parties extérieures [...] L'expert précise que lors de la réception, les menuiseries extérieures et plus particulièrement la porte d'entrée et la porte de garage ne sont pas nettoyées et qu'il n'est pas possible de détecter d'éventuelles bosses ou rayures. »

Il ressort par ailleurs de la mise en demeure adressée par les demandeurs à SOCIETE1.) en date du 6 décembre 2023, qu'ils avaient à ce stade relevé certains éléments, à savoir :
« *La porte d'entrée de la maison a été endommagée par votre personnel. Elle doit être remplacée. [...] La porte de garage doit faire d'un réglage et doit être mise en œuvre une traverse. »*

Toutefois, il ne ressort pas des constatations de l'expert MOLITOR que la porte d'entrée présentait des rayures mis en évidence par les demandeurs lors de la remise des clefs de la maison, ni d'ailleurs que les désordres liés à l'absence de mise en place d'une traverse au niveau du garage existaient à ce moment. A défaut d'autre élément démontrant l'existence de ces désordres concernant la porte d'entrée et la traverse du garage lors de la réception de la maison, il n'y a pas lieu de retenir la responsabilité de la partie défenderesse à ce titre.

La responsabilité de SOCIETE1.) se trouve dès lors engagée concernant les postes relatifs aux joints et au socle de la façade.

c) Quant au remplacement des fenêtres « velux »

Tel que développé ci-dessus, en s'engageant dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur a l'obligation de livrer un immeuble exempt de vices et malfaçons, conforme aux règles de l'art, au cahier des charges et aux dispositions du marché.

En l'espèce, il ressort du cahier des charges faisant partie intégrante du Contrat que les parties ont convenu de « [l']installation de fenêtres « velux » ou similaire de dimension standard (114cm x 118cm), équipé d'un triple vitrage ».

Le tribunal constate par ailleurs que SOCIETE1.) admet qu'il « s'agit d'un double vitrage au lieu d'un triple vitrage comme mentionné dans le cahier des charges ».

Le tribunal ne saurait suivre le raisonnement de SOCIETE1.) tendant à arguer que « ce qui importe au final est de savoir si les valeurs thermiques [...] correspondent ». En effet, les parties ne se sont pas accordées sur une valeur thermique, mais bien sur un modèle de vitrage, de sorte que SOCIETE1.) s'est engagée à délivrer ce modèle spécifique de fenêtre. A cela s'ajoute, contrairement au raisonnement de SOCIETE1.), qu'il n'est à ce stade pas possible d'apprécier la valeur thermique des fenêtres, étant donné que le passeport énergétique de la construction achevée n'est pas versé.

Au vu de l'ensemble des éléments soumis au tribunal il y a dès lors lieu de retenir que SOCIETE1.) a manqué à son obligation de conformité concernant les fenêtres « velux ».

d) Quant à la faculté de remplacement

Aux termes de l'article 1144 du Code civil, « le créancier peut aussi, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur ».

Le remplacement prévu à l'article 1144 du Code civil est en principe subordonné à l'obtention d'une autorisation de justice : l'autorisation que le créancier doit préalablement solliciter ne peut être, en effet, qu'une autorisation judiciaire. Cette condition répond au principe général que nul ne peut se faire justice à soi-même (Jurisclasseur droit civil, articles 1136-1145, contrats et obligations, fascicule 10, n°104).

Le juge saisi d'une telle demande d'autorisation apprécie son opportunité, notamment en fonction du coût du remplacement. L'article 1144 du Code civil dispose en effet que « le créancier peut... être autorisé... ». Suivant les circonstances, le juge peut donc accorder l'autorisation, ou prononcer une astreinte, ou combiner les deux procédés, ou encore n'accorder que des dommages et intérêts (Jurisclasseur droit civil, articles 1136-1145, contrats et obligations, fascicule 10, n°104 avec la jurisprudence y citée).

Indépendamment de la nécessité ou non de recourir à une autorisation judiciaire préalable, la mise en demeure préalable est la condition la plus générale de l'exécution aux dépens, dite aussi faculté de remplacement. « Exécution aux dépens » signifie qu'un créancier confronté à la carence de son débiteur peut demander à un tiers d'exécuter la prestation attendue, mais à charge pour le débiteur remplacé d'en supporter le coût. Il s'agit d'un cas d'exécution forcée en nature. La règle est que ce mécanisme ne peut être valablement mis en œuvre par le créancier qu'après une mise en demeure préalable du débiteur restée infructueuse (Jurisclasseur droit civil, articles 1136-1145, contrats et obligations, mise en demeure, fascicule 60, n°192).

Suivant la jurisprudence de la Cour de cassation française, l'autorisation judiciaire préalable n'est pas toujours nécessaire alors que la mise en demeure préalable est toujours requise, sauf en cas d'urgence (Jurisclasseur droit civil, articles 1136-1145, contrats et obligations, mise en demeure, fascicule 60, n° 193).

En cas d'urgence de l'exécution, la mise en demeure préalable à l'autorisation judiciaire d'exercer la faculté de remplacement n'est pas nécessaire, simplement, dans ce cas, le créancier s'expose alors à un contrôle judiciaire à posteriori de l'urgence de la situation (Jurisclasseur droit civil, articles 1136-1145, contrats et obligations, mise en demeure, fascicule 60, n° 197).

Pour prospérer dans sa demande en autorisation de charger une entreprise tierce des travaux de réfection nécessaires, le demandeur doit partant démontrer que les conditions de l'article 1144 du Code civil se trouvent remplies. En effet, avant de pouvoir mettre en œuvre, en cas de manquement du débiteur à ses obligations contractuelles, la faculté de remplacement prévue à l'article 1144 du Code civil, le créancier doit mettre le débiteur en demeure de s'exécuter (Cour 21 février 2001, P.32, p.30). Il n'en est autrement qu'en cas d'urgence ou dans l'hypothèse où le débiteur a clairement manifesté son intention de ne pas terminer les travaux. La faculté de remplacement présuppose évidemment que le débiteur ait effectivement manqué à ses obligations contractuelles.

En l'occurrence, les demandeurs ont opté pour la faculté de remplacement après autorisation judiciaire.

Or, il suit de la doctrine et de la jurisprudence précitées que si l'autorisation judiciaire préalable ne constitue pas, en cas d'urgence, un préalable nécessaire à la mise en œuvre de la faculté de remplacement par le créancier de l'obligation de faire, la mise en demeure préalable du débiteur de l'obligation de faire, de s'exécuter endéans un délai déterminé, constitue, sous peine de sanction, toujours une condition de l'autorisation judiciaire de procéder à la faculté de remplacement.

En effet, il faut que le créancier de l'obligation de faire laisse une chance au débiteur de cette obligation de s'exécuter endéans un certain délai, sous peine de recourir ensuite, en cas de défaillance du débiteur de l'obligation de faire, aux soins d'un tiers pour exécuter la prestation attendue, à charge pour le débiteur remplacé d'en supporter le coût.

En l'occurrence, il ne résulte d'aucune pièce au dossier que les époux PERSONNE1.&2.) aient adressé une mise en demeure à SOCIETE1.) de procéder aux travaux, endéans un délai déterminé, sous peine de sanction consistant notamment en la saisine du juge en vue de l'autorisation judiciaire d'exercer la faculté de remplacement.

Le tribunal relève également qu'ils ne versent aucune pièce de nature à permettre au tribunal d'apprécier le caractère raisonnable du coût de remplacement engendré. Par ailleurs, les demandeurs n'invoquent aucune urgence justifiant l'intervention d'une société tierce dans la réalisation des travaux, de sorte qu'il y a lieu de déclarer la demande non fondée.

- e) Quant à la demande à voir condamner SOCIETE1.) à exécuter les travaux sous peine d'astreinte

Il y a lieu de relever que SOCIETE1.) ne s'oppose pas à exécuter les travaux non encore exécutés, de sorte qu'il y a lieu de condamner SOCIETE1.) à l'exécution des travaux concernant lesquels sa responsabilité a été retenue ci-dessus.

Suivant 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 des dommages-intérêts, s'il y a lieu* ».

Il résulte de ce texte que l'appréciation de l'opportunité d'imputer une astreinte à la partie condamnée relève de la souveraineté du juge du fond et s'apprécie au cas par cas.

Le but de l'astreinte est de forcer une partie, récalcitrante, à exécuter la décision judiciaire dans un délai imparti.

En l'espèce, au vu des éléments du dossier, il y a lieu de fixer l'astreinte au montant de 150,- EUR par jour de retard, commençant à courir trois mois après la signification du présent jugement. Le maximum de l'astreinte est à fixer à 50.000,- EUR.

B. Quant à la demande en délivrance de documents

Les époux PERSONNE1.&2.) demandent d'abord la délivrance des « *plans AS BUILT* » et du « *CPE* », soit le certificat de performance énergétique.

En l'espèce l'article « *A.1. Classe énergétique* » du cahier des charges faisant partie intégrante du Contrat stipule que : « *Un certificat de performance énergétique est délivré au Maître d'Ouvrage. Le certificat sera établi après l'élaboration des plans définitifs.* »

L'article 8.2. du Contrat prévoit que : « *Le dossier des ouvrages exécutés sera remis par le Constructeur au Maître d'Ouvrage dans un délai de 6 (six) mois après la livraison des ouvrages. La non remise des documents ne fera pas obstacle à la réception.* »

Ce dossier contiendra :

- *Procès-verbal de réception des ouvrages ;*
- *Liste de contact concernant les garanties ;*
- *Les plans autorisés. »*

Il ressort de ces dispositions que SOCIETE1.) a une obligation de remettre aux époux PERSONNE1.&2.) le certificat de performance énergétique, ainsi que les plans autorisés.

Le tribunal constate que le Contrat ne comporte pas l'obligation pour SOCIETE1.) d'établir un passeport énergétique « *as built* », c'est-à-dire sur base de la construction effectivement réalisée, mais uniquement l'obligation de délivrer un certificat de performance énergétique sur base des plans définitifs de la construction.

Le tribunal note que la partie défenderesse a versé en cause un passeport énergétique « *comme planifié* ». De même, il ressort du Rapport MOLITOR que les demandeurs sont en possession des plans de construction, ceux-ci ayant été remis à l'expert.

Les demandeurs sollicitent par ailleurs la délivrance de la « *documentation relative à la pompe à chaleur* ».

Le tribunal constate que la partie défenderesse verse en cause le guide de référence installateur de l'appareil « *Daikin Altherma 3 H MT ECH2O* ».

La demande en délivrance de documents est partant sans objet, les documents requis ayant été versés aux débats.

C. Quant à la demande en paiement d'une pénalité conventionnelle

Les époux PERSONNE1.&2.) sollicitent l'allocation d'une pénalité conventionnelle de retard à hauteur de 17.095,- EUR.

L'article 5 du Contrat prévoit que : « *SOCIETE1.) s'engage à entreprendre la construction et à mener les travaux de telle manière à ce que les ouvrages soient achevés dans un délai de 14 (quatorze) mois à partir du début des travaux de coulage du radier, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison ou retard et/ou refus de paiement par le Maître d'Ouvrage. Les congés collectifs d'été et d'hiver ne sont pas inclus dans le délai de construction.*

Sont considérées notamment comme causes légitimes de suspension de délai, tout événement extérieur contraignant SOCIETE1.) et ses entreprises contractées à suspendre ses travaux tels que par exemple cataclysmes, révolutions, guerres et leurs conséquences, grèves, lock-out, faillite, déconfiture, accidents de chantier, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, troubles résultant d'hostilités, pluie persistantes, gelées ou tout autre évènement hors de la volonté ou de la faculté de SOCIETE1.) ou ses entreprises contractées. »

L'article 8.1. du Contrat prévoit que : « *Les dispositions suivantes sont appliquées en cas de retard dans l'exécution des travaux, comparativement à la date de livraison. Les retenues pour les pénalités par jour calendaire de retard seront forfaitaires. Elles seront égales, par jour calendaire de retard à 65€ (soixante-cinq euros), sauf autre accord commun convenu entre parties. »*

Le tribunal note que le Contrat prévoit comme point de départ le début des travaux de coulage du radier. Les parties sont en désaccord quant à la date du début de ces travaux. Alors que SOCIETE1.) estime que le délai aurait débuté en avril 2021, les demandeurs arguent que le délai aurait débuté en février ou mars 2021.

Les demandeurs versent des photographies en cause, datées du 25 février 2021, respectivement du 8 mars 2021, sur lesquelles il n'est toutefois pas possible de déterminer si le coulage du radier avait déjà commencé à la date visée.

Il ressort cependant des courriels échangés entre parties le 6 avril 2021 que la partie défenderesse affirme que « *quand nous avons parlé la dernière fois, le radier du garage avait déjà été fait* ».

A défaut d'autre élément permettant de fixer plus précisément la date de départ du délai, et en présence d'un délai exprimé en mois, il y a lieu de retenir le 1^{er} avril 2021 comme point de départ du délai conventionnel. Ainsi, le délai de 14 mois, à l'exclusion des congés collectifs, à savoir du 30 juillet 2021 au 22 août 2021 et du 18 décembre 2021 au 5 janvier 2022, a en principe expiré le 14 juillet 2022.

Il est constant en cause que la réception du chantier a eu lieu le 4 avril 2023, à savoir 264 jours après la fin du délai conventionnel.

L'engagement de la société SOCIETE1.) d'achever la construction à une date déterminée constitue une obligation de résultat. Lorsque le résultat n'est pas atteint, il appartient à la partie qui était tenue au respect de ce délai de prouver que le retard est dû soit à un cas de force majeure, soit à une autre cause légitime de suspension du délai de livraison (Cour d'appel 10 juillet 2002, n° 26301 du rôle).

La partie défenderesse ne conteste ni que des pénalités de retard sont prévues contractuellement, ni leur montant. Elle entend s'exonérer de sa responsabilité découlant de l'obligation de résultat pesant sur elle, en faisant valoir des causes légitimes de retard, à savoir la faillite d'un sous-traitant, la pénurie de matériaux et l'immixtion des demandeurs.

A titre liminaire, le tribunal relève que la disposition contractuelle prévoit la suspension du délai en cas de survenance d'un « événement extérieur contraignant SOCIETE1.) et ses entreprises contractées à suspendre ses travaux ». Il y a lieu de lire cette disposition en ce sens qu'elle fait référence à des événements relevant de l'ordre de la force majeure.

Concernant le moyen tiré de la faillite du sous-traitant, le tribunal constate que la partie défenderesse n'explique pas en quoi la faillite de son sous-traitant, ouverte en date du 13 mars 2023, soit près d'un mois avant la réception des travaux a eu une incidence sur l'achèvement des travaux. A défaut d'autre élément démontrant l'incidence de cet événement, ainsi que la durée du retard que la faillite aurait occasionnée, il n'y a pas lieu de retenir cet argument.

Concernant le moyen tiré de la pénurie des matériaux, la partie défenderesse se réfère à un courriel envoyé par la société « SOCIETE3.) s.à r.l. » indiquant que : « Je me permets de vous confirmer, par la présente, qu'au cours de la phase de construction du chantier situé à la ADRESSE4.) à ADRESSE3.), et plus particulièrement concernant la maison ADRESSE0.), nous avons effectivement rencontré une pénurie de matériaux, notamment au moment de la commande du bois destiné à la structure du toit.

Cette pénurie est intervenue durant la période post-Covid, qui a été marquée par de nombreuses difficultés d'approvisionnement au niveau national et international. Cela a eu pour conséquence un retard sur le déroulement du chantier par rapport au planning initialement établi. »

Le tribunal constate que la partie défenderesse reste en défaut d'expliquer quelle est la relation des parties avec cette société tierce et en quoi elle a qualité pour se prononcer sur les éléments avancés. Par ailleurs, il y a lieu de relever que, nonobstant l'existence d'une pénurie éventuelle de matériaux, SOCIETE1.) n'établit pas en quoi elle aurait impacté le chantier litigieux et elle ne quantifie pas non plus le nombre de jours de retard qui seraient dus à ces difficultés d'approvisionnement. A défaut d'autre élément, il y a lieu de rejeter ce moyen.

Concernant le moyen tiré de l'immixtion des demandeurs, en ce qui concerne plus particulièrement la faute de la victime, en l'absence des caractéristiques de la force majeure, une telle faute ne fait pas disparaître celle de l'auteur ayant contribué à la réalisation du dommage.

Ce dernier pourra toutefois se décharger partiellement de sa responsabilité en prouvant une faute de la victime ayant participé à la réalisation du dommage (TAD, 13 novembre 2013, numéros 16808 et 17475 du rôle).

Les principes en matière d'immixtion reposent partant sur deux conditions sans lesquelles le constructeur reste seul responsable : un maître de l'ouvrage « *notoirement compétent* » et un « *acte d'immixtion caractérisée* ». Quant à la notion d'immixtion, la Cour de Cassation semble en pratique prendre pour critère la direction technique et le contrôle des opérations.

Le maître de l'ouvrage qui se réserve la possibilité de contrôler et de modifier les travaux, ne fait pas, de ce seul chef, un acte d'immixtion caractérisée (Cass. 3e civ., 10 oct. 1979 : JCP G 1979, IV, 370). De même, celui qui exprime seulement des *desiderata* ne donne pas d'ordres caractérisés (Cass. 3e civ., 7 janv. 1981 : Bull. civ. 1981, III, n° 23. – Cass. 3e civ., 13 févr. 1983, arrêt n° 1489).

Une éventuelle immixtion du maître de l'ouvrage dans les prérogatives du constructeur est de nature à exonérer ce dernier si le maître de l'ouvrage est notoirement aussi compétent que le constructeur. Il faut cependant considérer que les simples propositions faites par le maître de l'ouvrage ne valent pas immixtion. Il ne fait aucune faute en donnant des avis et en faisant des suggestions ; c'est au technicien de refuser de suivre des directives de nature à compromettre l'installation.

De manière générale, l'immixtion du maître de l'ouvrage n'est caractérisée que si celui-ci a imposé sa solution (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, n° 617).

Pour qu'il y ait immixtion fautive, l'ingérence du maître de l'ouvrage doit être effective ; l'ingérence ne résulte pas de seuls souhaits exprimés fermement par un maître de l'ouvrage profane. L'immixtion implique des actes positifs. Elle peut ainsi consister en la réalisation des plans, en la conduite des travaux et le contrôle des mesures décidées par l'architecte. Les constructeurs doivent résister au maître de l'ouvrage ; c'est uniquement lorsque celui-ci vient à bout de cette résistance et impose ses choix que l'immixtion est caractérisée (Répertoire de droit civil, Dalloz, v° contrat d'entreprise, mise à jour 03/2010, n° 552).

Le maître de l'ouvrage ne supporte pas une partie des dommages, si la preuve de son immixtion n'est pas rapportée (Cass. ass. plén., 2 nov. 1999, n° 97-17.107 : Jurisdata n° 1999-003733 ; Jurisclasseur code civil, art. 1788 à 1794, Fasc. 30, n° 49 et s. et n° 63 et s.)

Il appartient partant en l'espèce à SOCIETE1.) de démontrer que les époux PERSONNE1.&2.) ont eu les compétences techniques et se sont concrètement ingérés dans les travaux.

Le tribunal constate qu'il ne ressort pas des éléments soumis à son appréciation que les époux PERSONNE1.&2.) auraient les compétences techniques pour donner des instructions à SOCIETE1.), ni qu'ils se soient chargés d'une mission de surveillance, de direction et de contrôle effective du chantier. En effet, la partie défenderesse soutient que les demandeurs auraient de leur propre chef commandé du matériel et mandaté des travaux supplémentaires, ce qui aurait retardé l'achèvement du chantier. Elle ne quantifie cependant pas le nombre de jours de retard occasionné et n'explique pas quels postes ont spécifiquement entraîné un retard.

Au vu des éléments qui précèdent, il y a lieu de retenir que SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve d'une faute dans le chef des demandeurs et ne parvient partant pas à s'exonérer de sa responsabilité.

SOCIETE1.) reste dès lors en défaut de rapporter la preuve d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement.

Les époux PERSONNE1.&2.) sollicitent l'allocation d'une pénalité de retard (de 65,- EUR) seulement pour 263 jours. Dès lors, la demande est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 17.095,- EUR (263 x 65) à titre de pénalités de retard, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

D) Quant à la demande en remboursement de l'augmentation irrégulière du forfait

Les époux PERSONNE1.&2.) sollicitent le remboursement du montant de 16.220,85 EUR, correspondant à l'augmentation irrégulière du prix convenu au titre du Contrat. En effet, ils estiment que le prix a été convenu dans le cadre d'un marché à forfait, alors que la partie défenderesse conclut à une application distributive du marché à forfait et du marché à devis.

Il convient d'emblée de rappeler quelques définitions et principes admis en la matière.

Aux termes de l'article 1793 du Code civil, « *lorsqu'un architecte ou un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte de l'augmentation de la main d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changements ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec le propriétaire* ».

Le marché à forfait ou à prix fait est un contrat dans lequel le prix est fixé d'avance et globalement pour des travaux dont la nature et la consistance sont nettement définies.

La principale différence entre un marché à forfait et un devis consiste en ce que, dans un forfait, seul le chiffre global est déterminé et ce de façon invariable, les détails ne pouvant figurer qu'à titre indicatif pour expliquer ce chiffre global, tandis que dans un devis – où le prix final sera fonction de la consistance exacte des travaux effectués – ce qui importe, ce sont les prix détaillés article par article, le total n'ayant qu'une valeur indicative et sans engagement (Cour d'appel, 10 novembre 1999, n°22055 du rôle).

Le contrat sur devis est celui dont le prix ne peut être déterminé qu'après l'achèvement des travaux et est fixé en fonction de l'importance du travail fourni et de la quantité des matériaux employés par référence à un tarif préexistant. Il est donc de l'essence du contrat sur devis que le prix total effectif peut différer du prix prévu ou calculable à partir du devis et ce en fonction du travail accompli ou des matériaux livrés.

Etant donné que le marché sur devis constitue la règle et le marché à forfait l'exception, il appartient au maître de l'ouvrage alléguant un marché à forfait, d'en rapporter la preuve (Cour d'Appel, 7 mai 1996, n° 17310 du rôle).

En l'occurrence, pour déterminer s'il s'agit d'un marché à forfait ou sur devis, il s'agit d'examiner le Contrat litigieux dans sa conception et son chiffrage.

Force est de constater que le l'article 2.1. du Contrat prévoit que « *le montant des travaux est établi forfaitairement d'un commun accord entre le Maître d'Ouvrage et le Constructeur*

conformément aux plans et au cahier des charges, s'établit à la somme de : 405.521,37 € HT ».

Le Contrat constitue dès lors un marché à forfait.

Les demandeurs considèrent que l'augmentation du prix de 4 % à partir du 27 avril 2021 serait illégale en raison du caractère forfaitaire du marché.

Il y a toutefois lieu de relever que le Contrat prévoit la possibilité d'une révision du prix, à savoir :

« 2.3. REVISION DU PRIX

Suivant l'évolution de la situation conjoncturelle, les prix sont révisibles suivant les variations du taux de la TVA ainsi que de l'indice de l'échelle mobile des salaires. En cas de variation de cet indice de 2,5% et de ce taux, le prix respectivement les tranches du prix à échoir après cette variation subiront une adaptation proportionnelle ».

Il y a lieu de retenir que, contrairement aux conclusions des demandeurs, l'augmentation du prix n'est pas par principe illégale, mais ne saurait être admise que dans les limites des dispositions conventionnelles. Ainsi les dispositions conventionnelles prévoient l'augmentation du prix en fonction de l'évolution de l'indice de l'échelle mobile des salaires.

Le tribunal constate toutefois qu'entre la date de la signature du Contrat le 12 février 2020 et la notification de l'augmentation du prix de 4% en date du 27 avril 2021, aucune augmentation de la valeur indiciaire n'est intervenue, de sorte que les conditions d'une révision du prix n'étaient pas remplies. Toutefois, le tribunal constate des augmentations du taux indiciaire de 2,5% à partir du 1^{er} octobre 2021, respectivement à partir du 1^{er} avril 2022.

Il y a partant lieu de retenir que SOCIETE1.) n'était pas en droit de réclamer une augmentation du prix à hauteur de 4% en date du 27 avril 2021. Toutefois, les augmentations ultérieures du 1^{er} octobre 2021 et du 1^{er} avril 2022 ont justifié une augmentation aux dates respectives.

Les demandeurs réclament le remboursement du montant de 16.220,85 EUR, correspondant à une augmentation de 4% du prix de vente total, à savoir 405.521,37 EUR.

Le tribunal constate toutefois que les demandeurs versent uniquement des factures, émises postérieurement à la notification de l'augmentation du prix, portant sur un montant total de 280.902,86 EUR. Le tribunal note qu'une facture soumise aux débats est illisible et qu'il n'est pas décelable à quelle date ladite facture a été émise et sur quel montant elle porte, de sorte que les demandeurs ne sauraient s'appuyer sur cette pièce.

Le tribunal relève ensuite que les factures émises entre le 27 avril 2021 et le 1^{er} octobre 2021 s'élèvent à un montant total de 63.261,34 EUR. En raison de l'augmentation irrégulière du prix, il y a lieu de déduire 4% du montant facturé, à savoir 2.530,45 EUR.

Les factures émises après la première augmentation indiciaire du 1^{er} octobre 2021 et la deuxième augmentation du 1^{er} avril 2022 s'élèvent à un montant total de 108.071,45 EUR. Étant donné que l'augmentation indiciaire intervenue le 1^{er} octobre 2021 justifie une augmentation du prix facturé à concurrence de 2,5%, il y a lieu de déduire 1,5% du montant facturé irrégulièrement, à savoir 1.621,07 EUR.

En ce qui concerne les factures émises après le 1^{er} avril 2022, les augmentations indiciaires intervenues entretemps ont justifié l'augmentation du prix facturé appliquée par SOCIETE1.) à concurrence de 4%.

Il y a lieu de faire droit à la demande des époux PERSONNE1.&2.) à concurrence du montant de 4.151,52 EUR, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

E) Quant à la demande en réparation du préjudice matériel

a. Quant à la pompe à chaleur

Tel que développé ci-dessus, en s'engageant dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur a l'obligation de livrer un immeuble exempt de vices et malfaçons, conformes aux règles de l'art, au cahier des charges et aux dispositions du marché.

En l'espèce, il ressort du cahier des charges faisant partie intégrante du Contrat que les parties ont convenu de l'installation d'une pompe à chaleur. En effet, à la page relative à l'installation d'une pompe à chaleur figurent les logos des marques MARQUE2.) et MARQUE3.). La partie défenderesse fait valoir qu'il ne s'agirait pas de mentions contractuelles et ne lieraient pas le constructeur. Le tribunal constate toutefois que, contrairement à la majorité des autres illustrations contenues dans le cahier des charges, les illustrations du logo des marques ne comportent pas la mention « *image non-contractuelle* ».

Au vu de ceci, le tribunal retient que l'indication des marques dans le cahier des charges constitue une option de marques, de sorte que le constructeur avait l'obligation d'installer une pompe à chaleur de l'une de ces marques.

En installant une pompe à chaleur d'une autre marque, à savoir de la marque MARQUE1.), la société SOCIETE1.) a manqué à son obligation de livrer un bien conforme.

Les époux PERSONNE1.&2.) sollicitent l'allocation d'une indemnité correspondant au différentiel entre le prix d'une pompe à chaleur de la marque MARQUE1.) et un modèle des marques MARQUE2.) ou MARQUE3.).

En effet, les demandeurs produisent des brochures tarifaires indiquant les prix des différents modèles de pompes à chaleur des marques MARQUE1.), MARQUE2.) et MARQUE3.), en arguant que la différence entre les prix moyens des différentes marques est à estimer à 5.000,- EUR.

A défaut pour les demandeurs de démontrer quel modèle a effectivement été installé et quel modèle aurait dû être installé, le tribunal ne dispose pas d'une base de calcul lui permettant de déterminer le préjudice le cas échéant subi par les demandeurs, ni même si un tel préjudice a effectivement été subi du fait qu'il n'est ni établi que les modèles équivalents de marques différentes présentent des différences de prix, ni qu'ils ne présentent pas la même performance technique.

A cela s'ajoute que les demandeurs ne versent aucun élément à l'appui du moyen prétendant que la pompe à chaleur aurait été mal installée.

Il y a partant lieu de déclarer la demande des époux PERSONNE1.&2.) non fondée.

b. Quant aux loyers

Tel que relevé ci-avant, le retard n'est pas imputable aux demandeurs.

La partie défenderesse s'oppose au paiement des montants locatifs déboursés par les demandeurs pour la période du mois d'août 2022 à avril 2023 au seul motif que le retard accusé dans la livraison du bien aurait été imputable à ces derniers. Or, tel que relevé ci-avant, le retard occasionné n'est pas imputable aux demandeurs.

Il ne se dégage d'aucune pièce versée au dossier que les virements portant sur des montants de l'ordre de 700,- EUR auraient trait, tel que l'affirment les demandeurs, à la location d'un hangar/box destiné à l'entrepôt d'effets personnels, si bien que la finalité de cette dépense n'est pas établie. A cela s'ajoute, tel que relevé par la société SOCIETE1.), que la communication desdits virements fait mention d'un « *loft* » et non pas d'un local d'entrepôt.

Pour ce qui est des frais locatifs déboursés pour les besoins d'habitation pour les mois d'août à novembre 2022, cette dépense est démontrée à suffisance par les pièces versées en cause de sorte qu'il convient d'y faire droit.

Il y a partant lieu de condamner SOCIETE1.) au paiement du montant de 6.000,- EUR, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

F) Quant à la demande en réparation du préjudice moral

Les époux PERSONNE1.&2.) sollicitent la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 4.000,- EUR, soit 2.000,- EUR pour chacun d'eux, au titre du préjudice moral consistant en des tracasseries subies en raison du comportement de la partie défenderesse.

La charge de la preuve du préjudice allégué repose sur les demandeurs, conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande repose essentiellement sur les manquements contractuels dans le chef de la société SOCIETE1.) et en partie aussi sur le fait que les demandeurs n'auraient pas pu s'inscrire sur le registre communal en raison de ces manquements.

En ce qui concerne tout d'abord la prétendue impossibilité pour les demandeurs de s'inscrire auprès de la commune, il ressort des courriers de la commune que ceux-ci avaient la possibilité de s'inscrire sur le registre d'attente, de sorte qu'ils ne sauraient se prévaloir d'un préjudice moral de ce chef.

Toutefois, dans la mesure où, tel que retenu ci-avant, la société SOCIETE1.) a manqué à ses obligations contractuelles, non seulement par la délivrance tardive de l'immeuble, mais également en restant en défaut de rectifier des désordres et de lever les réserves consignées dans le Procès-verbal de réception pendant près de deux années, obligeant les demandeurs à introduire la présente action en justice pour obtenir satisfaction, ces derniers ont indubitablement subi un préjudice moral résultant des tracasseries occasionnées, qu'il convient de chiffrer à 2.000,- EUR, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

II. Quant à la demande reconventionnelle

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) sollicite la condamnation des époux PERSONNE1.&2.) à lui payer le montant de 76.569,58 EUR, montant qui se compose

d'indexations non facturées, de la pose de gabions, de travaux réalisés et non encore facturés, du remboursement d'une déduction opérée et de l'installation d'un pont élévateur dans le garage.

Pour ce qui est des indexations non facturées, il convient de rappeler que SOCIETE1.) était en droit d'appliquer des augmentations du prix en fonction des augmentations indiciaires. Toutefois, la partie demanderesse sur reconvention n'explique ni le calcul à la base de ses revendications au titre des augmentations indiciaires, ni sur quelles factures spécifiquement les indexations seraient à appliquer. A cela s'ajoute que le tribunal ne dispose pas de toutes les factures relatives aux dernières tranches de paiement, dont notamment la facture relative à l'avant-dernier paiement, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier le bien-fondé de la demande.

Concernant la pose des gabions, la société SOCIETE1.) argue que ce poste n'était pas inclus dans les prestations visées par le cahier des charges et n'aurait pas encore été facturé. Le tribunal relève que le Contrat prévoit qu' « *en cas de travaux supplémentaires ou modificatifs, les Parties conviennent d'établir d'un commun accord un avenant signé par les Parties, détaillant les modifications apportées et les éventuels coûts supplémentaires* ».

En l'espèce, la partie demanderesse sur reconvention produit uniquement un devis non signé, relatif à quatre maisons (et non pas seulement à celle des demandeurs) et qui d'autant plus n'a pas été adressé aux demandeurs. Force est de constater que la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir que les dispositions contractuelles concernant la commande de travaux supplémentaires auraient été respectées, sinon que les travaux ont été exécutés hors forfait, de sorte que la demande est à rejeter de ce chef.

Il en est de même quant à la demande tendant au paiement de frais supplémentaires engendrés par l'installation d'un pont élévateur dans le garage, concernant laquelle SOCIETE1.) ne produit aucune pièce établissant l'existence d'un accord ou d'une commande portant sur ces travaux supplémentaires, ni l'exécution des travaux hors forfait.

Le tribunal constate que la demande formulée par SOCIETE1.) à titre de travaux réalisés et non encore facturés n'est pas étayée par des factures, mais uniquement par un relevé unilatéral reprenant divers postes de travaux non autrement expliqués ou documenté par des pièces. La partie demanderesse sur reconvention n'ayant pas rapporté la preuve que le montant réclamé lui serait rendu, sa demande est à rejeter de ce chef.

Enfin, concernant le remboursement d'une déduction opérée (au motif que du matériel a été commandé par les demandeurs eux-mêmes), le tribunal constate que les parties s'accordent sur le fait que la prestation initialement incluse dans le montant forfaitaire du Contrat a été déduit d'un commun accord du prix global, de sorte que la société SOCIETE1.) ne saurait à ce stade revenir sur cet accord et réclamer des montants qui d'autant plus ne correspondent pas à une prestation réalisée.

Il y a lieu de rejeter cette demande.

III. La demande en compensation

Dans la mesure où le tribunal n'est pas amené à prononcer de condamnations réciproques, la demande tendant à la compensation judiciaire est sans objet.

IV. Quant aux demandes accessoires

La demande des époux PERSONNE1.&2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur du montant que le tribunal évalue *ex aequo et bono* à 1.500,- EUR, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des montants non compris dans les dépens.

Il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

La demande en distraction des dépens n'est pas fondée, le ministère d'avocat n'étant pas requis en matière commerciale.

Par ces motifs :

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

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme ;

dit la demande principale partiellement fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à exécuter les travaux suivants relatifs à l'immeuble sis à ADRESSE6.) :

- *Finalisation de la chaufferie complète,*
- *Retouche peinture couloir de l'entrée à la suite d'une infiltration au plafond, et vérifier l'étanchéité de la terrasse,*
- *Refaire l'entrée de la maison et du garage en pavé,*
- *Finalisation de la partie arrière de la maison (notamment escaliers vers le 1^{er} pallier),*
- *Réglage de la porte de garage,*
- *Contrôle des portes intérieures, remplacement des joints des portes ainsi que la porte thermique entre le garage et le hall d'entrée qui présente une déformation matérielle,*
- *Finalisation des socles des façades avant et arrière,*
- *Remplacement de cinq fenêtres de type Velux double vitrage par des fenêtres de type Velux triple vitrage,*

endéans un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement sous peine d'une astreinte de 150,- EUR par jour de retard ;

dit que l'astreinte est plafonnée au montant de 50.000,- EUR ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.) le montant de 17.095,- EUR, à titre de pénalité conventionnelle de retard, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.) le montant de 4.151,52 EUR, à titre de remboursement de l'augmentation irrégulière du prix, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.) le montant de 6.000,- EUR, à titre de réparation du préjudice matériel, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.) le montant de 2.000,- EUR, à titre de réparation du préjudice moral, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

dit la demande principale non fondée pour le surplus ;

dit non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et en déboute ;

dit la demande de Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée ;

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.) le montant de 1.500,- EUR de ce chef ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance ;

dit qu'il n'y a pas lieu à distraction des frais et dépens.