Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2026TADCH01/00002

Numéro TAD-2023-01386 du rôle.

Audience publique du mardi, 6 janvier 2026.

Composition:

Malou THEIS, Président,
Gilles PETRY, Vice-Président,
Anne MOUSEL, Premier Juge,

Cathérine ZEIMEN, Greffière.

E N T R E

1) **PERSONNE1.),** chef de cuisine, né le DATE1.) à ADRESSE1.) (Portugal), demeurant à L-ADRESSE2.),
2) **PERSONNE2.)**, employée, née le DATE2.) à ADRESSE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 28 juillet 2023 ;

comparant par **Maître Paul JASSENK,** avocat à la Cour, demeurant à Ettelbruck, assisté de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

E T

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de ADRESSE3.) sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit RUKAVINA ;

comparant par **Maître Isabelle HOMO**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du tableau de l'ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

L E T R I B U N A L

Vu l'ordonnance de clôture du 29 novembre 2024.

Par exploit d'huissier Gilbert RUKAVINA du 28 juillet 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « consorts GROUPE1.) ») ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile.

Aux termes de leurs conclusions de synthèse, les consorts GROUPE1.) demandent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 72.793,71 euros à titre de coûts de réparation et de remise en conformité, avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils demandent la capitalisation des intérêts et la majoration de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

Les consorts GROUPE1.) demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 98.201,80 euros à titre d'indemnité de retard, la somme de 5.470,35 euros à titre de perte de jouissance, ainsi que la somme de 15.164 euros à titre de frais et honoraires d'avocat.

Ils basent leurs demandes en indemnisation sur l'article 1147 du code civil, respectivement sur les articles 1382 et 1383 du même code en ce qui concerne le remboursement des frais et honoraires d'avocat.

Les consorts GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire, qui affirme en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE1.) conclut, principalement, à la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation du 28 juillet 2023, au motif que celle-ci violerait l'article 154 du nouveau code de procédure civile, faute de ventilation des demandes dans le chef des parties demanderesses, sinon au vu du manque de clarté de l'assignation en justice.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) conteste les demandes dans leur principe et dans leur montant. Les consorts GROUPE1.) resteraient en défaut de prouver une faute dans son chef, étant donné que selon le rapport dressé par le bureau d'expertises WIES les escaliers auraient été construits conformément aux normes européennes. Les escaliers seraient encore conformes aux prévisions contractuelles, au motif que les parties auraient prévu contractuellement une tolérance de 3% en ce qui concerne les surfaces et les cotes reprises sur les plans de l'architecte.

Les montants réclamés à titre de réparations seraient injustifiés et ne seraient pas conformes au principe suivant lequel la victime devrait minimiser son préjudice. La société SOCIETE1.) conteste une privation de jouissance des consorts GROUPE1.) de leur maison, il résulterait de leur propre aveu que la famille GROUPE1.) utiliserait quotidiennement les escaliers en cause.

Les consorts GROUPE1.) ne démontreraient pas non plus un lien causal entre une prétendue faute commise par la société SOCIETE1.) et les préjudices, dont ils réclament réparation.
A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à voir condamner les consorts GROUPE1.) conjointement, sinon solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour la moitié, au paiement du solde du prix de vente de 22.113 euros avec les intérêts conventionnels à partir du jour de la consignation du montant auprès du notaire, à savoir le 13 décembre 2021, et avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 8.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Elle demande encore à voir condamner les consorts GROUPE1.) conjointement, sinon solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour la moitié, aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire, qui affirme en avoir fait l'avance.

Faits

Par acte notarié du 17 juin 2019 passé par devant Maître Sandy DOSTERT, alors notaire de résidence à Wiltz, une vente et vente en état futur d'achèvement d'une maison d'habitation à ADRESSE5.) fut conclue entre la société SOCIETE1.) et les consorts GROUPE1.).

Ledit acte prévoit que la maison soit construite conformément aux plans de construction dressés par le bureau d'architectes SOCIETE2.) SARL. La date d'achèvement a été fixée au 31 décembre 2020.

La réception et la remise des clés ont eu lieu en date du 15 décembre 2021.

Les consorts GROUPE1.) querellent la conformité des escaliers dans la prédite maison aux plans d'architecte.

Le bureau d'expertises WIES a été chargé le 7 mai 2021 par un représentant de la société SOCIETE1.) de dresser un constat sur la conformité des escaliers intérieurs.

La visite des lieux de l'expert André GONCALVES a eu lieu en date du 17 mai 2021 en présence d'un représentant de la société SOCIETE1.) et des consorts GROUPE1.). Le rapport d'expertise a été rédigé en date du 29 juin 2021.

Appréciation

I. Nullité, sinon irrecevabilité de la demande

La société SOCIETE1.) conclut à la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation du 28 juillet 2023, au motif que celle-ci violerait l'article 154 du nouveau code de procédure civile,

faute de ventilation des demandes dans le chef des parties demanderesses, sinon pour libellé obscur de ladite assignation au vu du manque de clarté de l'exploit.

Les consorts GROUPE1.) contestent le reproche d'absence de ventilation de leur demande, au motif que les montants réclamés résulteraient d'un même contrat. Les préjudices qu'ils auraient fait valoir ne manqueraient pas non plus de clarté.

La question est en effet de savoir si PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qui agissent en commun dans un même exploit peuvent se limiter à revendiquer un montant global ou doivent préciser la part devant revenir à chacun d'eux.

L'article 154 du nouveau code de procédure civile dispose que l'assignation doit énoncer l'objet de la demande et contenir l'exposé sommaire des moyens, à peine de nullité.

Cette disposition légale doit être entendue en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

L'objet d'une demande en justice est constitué par les prétentions du demandeur, alors que la cause d'une telle demande consiste dans l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande.

Si la cause peut être décrite sommairement, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon claire, complète et exacte de façon à déterminer et délimiter l'objet initial du litige afin de permettre non seulement à la partie défenderesse d'élaborer d'ores et déjà ses moyens en connaissance de cause, et éventuellement, transiger si elle l'estime nécessaire, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

La cause de la demande est en l'espèce clairement précisée dans l'exploit d'assignation. Les consorts GROUPE1.) réclament la réparation de leurs préjudices subis au vu de la prétendue non-conformité des escaliers construits par la société SOCIETE1.) dans leur maison d'habitation.

Il a été jugé que lorsque deux ou plusieurs parties demanderesses réclament d'une façon globale une somme déterminée, sans préciser la part devant revenir à chacune d'elles, l'objet de la demande n'est pas suffisamment précisé et a pour conséquence que les parties défenderesses ont pu se méprendre sur l'objet et n'ont de ce fait pas pu choisir les moyens de défense appropriés. Partant, en cas de pluralité de demandeurs, chacun doit indiquer la part qui lui est due pour permettre aux défendeurs de préparer leur défense, à défaut de quoi la demande est à annuler (Cour d'appel, 26 mai 2005, n° 28.372 du rôle).

Cependant, en l'espèce, aucune imprécision quant à l'objet de cette demande ne saurait être retenue vu l'indivisibilité et le contrat unique qui ont pour conséquence que la société SOCIETE1.) n'a pas pu se méprendre sur l'objet de la demande et a de ce fait pu choisir les

moyens de défense appropriés. En effet, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont tous les deux signataires du contrat de vente et de vente en état futur d'achèvement du 17 juin 2019. Ils sont partant tous les deux propriétaires de la maison d'habitation acquise à ce titre, ils ont tous les deux chargés la société SOCIETE1.) des travaux de construction des escaliers litigieux et ils réclament actuellement réparation de leurs préjudices résultant d'une prétendue mauvaise exécution du susdit contrat de vente en état futur d'achèvement.

Les moyens de nullité de la société SOCIETE1.) sont dès lors à rejeter.

II. Demandes en réparation des consorts GROUPE1.)

- *Responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.)*

Les consorts GROUPE1.) font valoir que les escaliers construits par la société SOCIETE1.) ne seraient pas conformes aux dispositions contractuelles conclues entre parties, étant donné que le contrat de vente en état futur d'achèvement du 17 juin 2019 renverrait aux plans de construction dressés par le bureau d'architectes SOCIETE2.) SARL. Lesdits plans prévoiraient que les marches des escaliers seraient d'une hauteur de 18 centimètres et d'une largeur de 28 centimètres. Les consorts GROUPE1.) critiquent encore la présence d'une marche supplémentaire au niveau du palier des escaliers, cette marche n'aurait pas été prévue par les prédits plans. Cette marche supplémentaire rendrait plus difficile l'accès à la fenêtre du toit et les escaliers présenteraient un risque élevé de chute.

Principalement, les consorts GROUPE1.) contestent l'application de la tolérance de 3% prévue contractuellement entre parties aux dimensions des escaliers, et subsidiairement, ils concluent à un dépassement de cette tolérance au niveau des escaliers.

La société SOCIETE1.) conteste l'existence d'une faute dans son chef. Il résulterait du rapport d'expertise dressé par le bureau d'expertises WIES que les escaliers seraient conformes aux normes européennes. La société SOCIETE1.) conteste un risque élevé de chute, ainsi que l'entrave d'accéder à la fenêtre du toit.

Les demandes en indemnisation des consorts GROUPE1.) seraient encore disproportionnées, au vu de la différence minimale de 8 millimètres entre la cohérence des escaliers résultant des dispositions contractuelles et la cohérence réelle des escaliers.

Conformément à l'article 1601-1 du code civil, la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en état futur d'achèvement.

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) fut chargée par contrat de vente en état futur d'achèvement du 17 juin 2019 de la construction d'une maison d'habitation suivant les plans de construction dressés par le bureau d'architectes SOCIETE2.) SARL.

Dans la mesure où les parties en cause sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement, le régime spécial prévu aux articles 1642-1 et 1646-1 et suivants du code civil trouve donc application en l'espèce, ce qui exclut la responsabilité de droit commun des constructeurs prévue aux articles 1136 et suivants et 1147 et suivants du code civil (Cass. Fr. civ. 3ème, 18 juin 1975, Bull. civ. N°209, page 160).

L'article 1642-1 du code civil dispose que « *le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents.* »

Le prédit article 1642-1, conçu en vue de protéger l'acheteur, déroge à la règle du droit commun de la garantie en cas de vices apparents inscrite à l'article 1642 du code civil et énonce, indirectement mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur lui en a expressément donné décharge (cf. JCL Civil, Vente, Vente d'immeubles à construire Art.1601-1 à 1601-4, Fasc. 20, N° 91 et 98).
Le promoteur-vendeur d'un immeuble à construire a l'obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vice, dans un délai déterminé et conforme aux prescriptions contractuelles.

Afin de mettre en œuvre la responsabilité du vendeur, 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.

Dans le contrat de vente en état futur d'achèvement du 17 juin 2019, les parties ont convenu que la maison sera construite conformément aux plans de construction dressés par le bureau d'architectes SOCIETE2.) SARL. Aux termes du même contrat, les parties ont retenu que « *Pour l'exécution de ces travaux, le vendeur s'oblige à se conformer aux plans et à la notice descriptive visés à l'exposé qui précède.*

Il est convenu que les surfaces et les cotes figurant sur les plans sont affectés d'une tolérance de trois pour cent (3%), en plus ou en moins, et que dans ces limites aucune réclamation ne sera prise en considération ».

Les plans de construction versés en cause prévoient une profondeur des escaliers de 28 centimètres et une hauteur de 18 centimètres.

Ces plans prévoient encore un palier plat entre les escaliers.

Dans son courriel du 5 mars 2021, la société SOCIETE1.) reconnaît expressément que les escaliers ne correspondent pas exactement aux plans, ni en ce qui concerne les dimensions, ni en ce qui concerne l'existence d'un palier plat.

Il résulte du rapport dressé en date du 29 juin 2021 par le bureau d'expertises WIES que l'expert a mesuré lors de la visite des lieux une profondeur de marche variant entre 23 centimètres et 23,5 centimètres, ainsi qu'une hauteur de marche variant entre 19,5 et 20 centimètres.

L'expert retient des valeurs de 62 centimètres, respectivement de 63,50 centimètres à titre de cohérence des escaliers calculée selon la formule PERSONNE4.).

En tenant compte des dimensions des marches d'escalier prévues par les plans de construction, la cohérence des escaliers devrait être de 64 centimètres, respectivement de 62,08 centimètres en faisant application de la tolérance de 3%.

Les parties se disputent l'applicabilité de la tolérance contractuelle de 3% en ce qui concerne les dimensions des escaliers. Or, aucune disposition contractuelle ne limite l'application de la

tolérance aux surfaces et cotes des pièces, ni aucune disposition n'exempte les dimensions des escaliers de la tolérance. Le tribunal en déduit que la tolérance contractuelle de 3% s'applique également en ce qui concerne les dimensions des escaliers.

Certaines marches ne présentent qu'une cohérence de 62 centimètres, de sortes qu'elles ne sont pas conformes aux prévisions contractuelles et que la tolérance de 3% est dépassée.

Il n'est pas non plus contesté en l'espèce qu'une marche supplémentaire a été ajoutée au niveau du palier, alors que les plans de construction ont prévu un palier plat.

La conformité des escaliers aux normes DIN 18065 n'est pas pertinente en l'espèce, étant donné que le constructeur n'est pas seulement tenu de construire des ouvrages conformément aux règles de l'art, mais encore conformément à ce qui a été convenu entre parties.

Dans la mesure où un procès-verbal de réception des travaux a été établi le 15 décembre 2021 entre parties, dans lequel est dénoncé la non-conformité des escaliers et qu'il ne ressort pas des éléments du dossier qu'une décharge aurait été donnée à la société SOCIETE1.), la responsabilité de la société SOCIETE1.) est engagée sur base de l'article 1642-1 du code civil.

- *Coûts de réparation*

Les consorts GROUPE1.) réclament à titre de réparation un montant de 65.137,71 euros correspondant aux coûts de réparation des escaliers suivant devis du 30 mai 2023 et un montant de 7.656 euros correspondant au prix de déplacement et montage des garde-corps suivant devis du 6 juillet 2023.

La société SOCIETE1.) conteste les montants réclamés à titre de réparation, au motif que les escaliers seraient conformes aux normes européennes et ne devraient ainsi pas être remplacés, ni les garde-corps.

Les consorts GROUPE1.) se basent sur un devis du 30 mai 2023 établi par la société anonyme SOCIETE3.) SA portant sur la démolition des escaliers existant et la construction de nouveaux escaliers pour une somme de 65.137,71 euros TVA comprise.

La société SOCIETE1.) reproche aux consorts GROUPE1.) de ne pas minimiser leur dommage en demandant la réfection des escaliers, qui seraient conformes aux règles de l'art.

En vertu du principe de la réparation intégrale du préjudice, le créancier lésé a droit, en règle générale, à la contre-valeur exacte de ce qui lui est dû en vertu du contrat et n'a donc pas à se satisfaire d'une solution de rechange de moindre qualité (cf. Cour d'appel, 26 novembre 2008, numéro 30455 du rôle).

Il s'en dégage qu'il ne peut pas être reproché aux consorts PERSONNE3.) d'exiger la réfection des escaliers afin qu'ils soient conformes aux plans d'architecte. Cette demande de leur part ne viole dès lors pas le principe de la minimisation du préjudice par la victime, ils ont droit à des escaliers construits conformément aux plans de construction.

La société SOCIETE1.) n'allègue pas non plus, ni n'établit que les consorts GROUPE1.) auraient tardé à quereller la conformité des escaliers et d'en solliciter la réfection.

Il n'est donc pas établi que les demandes en réparation des consorts GROUPE1.) violent le principe de la minimisation du dommage par la victime.

En absence de contestations circonstanciés de la société SOCIETE1.) quant au devis établi le 30 mai 2023 par la société SOCIETE3.) SA, il y a lieu de retenir que les coûts de remise en état des escaliers s'élèvent à 65.137,71 euros TVA comprise.

Il en va de même en ce qui concerne le devis établi le 6 juillet 2023 par la société SOCIETE5.) SARL portant sur un garde-corps pour les escaliers pour un prix de 7.656 euros TVA comprise, la société SOCIETE1.) n'émet pas de contestations circonstanciées relatives au prédit devis et à la nécessité d'installer des garde-corps adaptés aux nouveaux escaliers.

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient que la demande des consorts GROUPE1.) ayant trait à la réparation de leur préjudice matériel est fondée à concurrence de la somme de 72.793,71 euros TVA comprise (= 65.137,71 + 7.656).

Partant, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux consorts GROUPE1.) la somme de 72.793,71 euros TVA comprise, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit à partir du 28 juillet 2023, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais et paiements et aux intérêts de retard, il y a lieu à majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

La demande en capitalisation des intérêts n'a pas pour objet des intérêts échus, c'est-à-dire des intérêts dus au moment où la demande a été faite, à savoir le 28 juillet 2023. Cette demande est donc à rejeter.

- *Perte de jouissance*

Les consorts GROUPE1.) demandent réparation de la perte de la pleine jouissance de leur maison pendant la réalisation des travaux de remise en état des escaliers et partant la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 5.470,35 euros correspondant à la somme des mensualités à rembourser du chef des contrats de prêt conclus dans le cadre de l'acquisition de la maison d'habitation.

La société SOCIETE1.) conteste toute perte de jouissance de la maison d'habitation. Elle conteste la durée de trois mois pour les travaux de réfection des escaliers, ainsi que la perte de jouissance de l'intégralité de l'immeuble pendant la réalisation de ces travaux. La société SOCIETE1.) soutient qu'une éventuelle privation de jouissance de l'étage supérieur de la maison ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts correspondant aux mensualités des prêts bancaires.

En l'occurrence, il résulte du devis de la société SOCIETE3.) SA que la réfection des escaliers nécessite une démolition des anciens escaliers et la confection de nouveaux escaliers en béton.

Il ne peut ainsi pas être remis en cause que les consorts PERSONNE3.) seront privés pendant une certaine période de leur moyen d'accès à l'étage supérieur de leur maison. Ils ne seront dès lors pas en mesure de jouir de l'intégralité de leur maison.

Cependant, il n'est pas établi que les travaux de réfection des escaliers auraient également un impact sur la jouissance des autres parties de la maison, ni que les consorts GROUPE1.) seraient tenus de se reloger pendant la durée des travaux.

Au vu de la perte de jouissance partielle et des désagréments nécessairement causés par les travaux de réfection des escaliers, le tribunal évalue la perte de jouissance des consorts GROUPE1.) pendant la période des travaux *ex aequo et bono* à 1.500 euros.

- *Indemnité de retard*

Les consorts GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de retard à concurrence de 98.201,80 euros, au motif que le contrat de vente en état futur d'achèvement du 17 juin 2019 aurait prévu que les travaux seraient achevés au plus tard le 31 décembre 2020, mais qu'à ce jour les escaliers n'auraient toujours pas été refaits, de sorte que les consorts GROUPE1.) ne pourraient pas jouir pleinement des escaliers.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande en allocation d'une indemnité de retard. Les consorts GROUPE1.) auraient jouissance de l'intégralité de l'immeuble depuis la remise des clés, les consorts seraient d'ailleurs en aveu d'utiliser quotidiennement les escaliers litigieux.

L'article 1601-6 du code civil dispose que : « *L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation.*

La constatation de l'achèvement n'emporte 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. »

Dans le contrat de vente en état futur d'achèvement du 17 juin 2019, les parties ont convenu des modalités de constat d'achèvement suivantes : « *Le vendeur notifiera aux acquéreurs par lettre recommandée le certificat attestant l'achèvement au sens défini en l'article 1601-6 nouveau du Code Civil ci-dessus reproduit et invitera les acquéreurs à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixés.*

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

Les acquéreurs auront la faculté de faire insérer audit procès-verbal les réserves qu'ils croiront devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves des acquéreurs seront acceptées ou contredites par le vendeur.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clefs aux acquéreurs, pour valoir livraison et prise de possession, étant entendu que le vendeur sera en droit de refuser la remise des clefs à défaut par les acquéreurs, de procéder concomitamment au paiement du solde du prix de vente. ».

En l'espèce, un procès-verbal de réception définitive a été signé le 15 décembre 2021, qui prévoit la remise des clefs de la maison aux consorts GROUPE1.).

Lors de la réception de la maison, les consorts GROUPE1.) ont émis des réserves notamment en ce qui concerne les escaliers.

Cependant, ils n'établissent pas, ni même n'invoquent que le non-respect des plans de construction en ce qui concerne les escaliers aurait un caractère substantiel. Dans la mesure où les escaliers sont conformes aux règles de l'art, leur non-conformité ne constitue pas non plus une malfaçon rendant l'immeuble impropre à son utilisation.

Les réserves formulées par les consorts GROUPE1.) ne s'opposent ainsi pas à fixer la date d'achèvement de la maison au 15 décembre 2021.

Le tribunal ignore les raisons ayant provoqué un retard dans l'achèvement de la maison, qui n'a donc eu lieu qu'en date du 15 décembre 2021, et non pas au mois de décembre 2020.

A cet égard, le tribunal se doit de constater que les consorts GROUPE1.) justifient leur demande en allocation d'une indemnité de retard par le seul fait de ne pas pouvoir jouir pleinement des escaliers litigieux, sans critiquer que la réception de la maison n'a pu avoir lieu qu'en décembre 2021.

Il y a encore lieu de constater que dans leur courriel du 4 mars 2021, les consorts GROUPE1.) écrivent : « *Tout au long de la construction, toute l'équipe a fait un bon travail avec lequel nous sommes contents* ».

Dans leurs conclusions de synthèse du 16 septembre 2024, les consorts GROUPE1.) soutiennent que la date du 15 décembre 2021 correspondrait à la fin du délai de principe pour remise en conformité.

Le tribunal déduit de ce qui précède un accord entre parties, au moins tacite de la part des consorts GROUPE1.), en ce qui concerne un report de la date d'achèvement contractuellement prévue, de sorte que leur demande en allocation d'une indemnité de retard n'est pas fondée.

Par procès-verbal du 15 décembre 2021, l'achèvement de la maison ayant été constaté, le seul fait que les escaliers n'ont pas été refaits jusqu'à ce jour ne justifie pas l'allocation d'une indemnité de retard sur base du contrat de vente en état futur d'achèvement.

- *Frais et honoraires d'avocat*

Les consorts GROUPE1.) demandent encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat déboursés dans le cadre du présent litige depuis l'année 2021, qui s'élèvent à la somme de 15.164 euros.

Cette demande est basée sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

La société SOCIETE1.) s'oppose à cette demande. Aucune faute ne serait établie dans son chef. Les escaliers seraient conformes aux règles de l'art. Les consorts GROUPE1.) auraient refusé

toute proposition de solution amiable, de sorte que leur comportement serait à l'origine du présent litige.

L'assignation en justice ne daterait d'ailleurs que du 28 juillet 2023, de sorte que les frais et honoraires antérieurs à cette date devraient rester à charge des consorts GROUPE1.).
Concernant le dommage du chef des frais d'avocat, il est de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe[1]. Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice[2].

Le seul exercice d'une action en justice, n'est pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile. Ce que la jurisprudence sanctionne n'est pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement puisque l'exercice d'une action en justice est libre. C'est uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit qui est sanctionné[3].

En l'espèce, les consorts GROUPE1.) ont dénoncé par courriel du 4 mars 2021 la non-conformité des dimensions des escaliers aux plans d'architecte et ont sollicité que les escaliers soient refaits.

Par courriel du 5 mars 2021, la société SOCIETE1.) a reconnu la non-conformité des escaliers aux plans d'architecte, tout en soulignant la conformité des escaliers aux règles de l'art. Elle a, par ce même courriel, estimé que refaire les escaliers serait excessif au vu des travaux de finition déjà en cours.

En date du 7 mai 2021, le bureau d'expertises WIES fut chargé de vérifier la conformité des escaliers aux normes européennes. Il résulte du rapport d'expertise déposé par la suite que les escaliers ne correspondent pas aux prescriptions contractuelles, mais qu'ils sont conformes aux normes.

Par courrier de leur litismandataire du 29 juillet 2021, les consorts GROUPE1.) ont refusé la proposition de la société SOCIETE1.) consistant en une remise d'un montant de 5.000 euros hors TVA. Ils ont insisté que les escaliers soient refaits et ont proposé la nomination d'un expert afin notamment d'évaluer les coûts pour remédier aux défauts des escaliers.

Eu égard à la différence minime de 8 millimètres entre la cohérence des escaliers construits par la société SOCIETE1.) et la cohérence résultant des dimensions contractuellement prévues, ensemble avec la proposition de la société SOCIETE1.) tenant à une remise du prix de 5.000 euros, tout en précisant que la tranche du prix destinée aux travaux de menuiserie intérieure, dont les escaliers, fut fixée dans le contrat de vente en état futur d'achèvement du 17 juin 2019 au montant de 13.267,80 euros, le tribunal estime que l'attitude adoptée par la société SOCIETE1.) n'est pas à qualifier de fautive.

[1] Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54
[2] Cour de cassation, 6 novembre 2025, arrêt n°145/2025
[3] Cour d'appel, 1ère chambre, 31 mai 2017, n° 43518 du rôle

Il s'ensuit qu'aucune faute en lien causal avec les frais et honoraires d'avocat ne peut être retenue dans le chef de la société SOCIETE1.).

Partant, la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat des consorts GROUPE1.) est à déclarer non fondée.

III. Demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.)

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) demande à voir condamner les consorts GROUPE1.) conjointement, sinon solidairement, sinon *in solidum*, sinon de chacun pour la moitié, à lui payer le solde du prix de vente de 22.113 euros avec les intérêts conventionnels à partir du 13 décembre 2021, date de la consignation dudit solde auprès du notaire, et avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les consorts GROUPE1.) estiment que le solde du prix de vente de 22.113 euros doit rester consigné jusqu'à la remise en conformité des escaliers.

Il y a lieu d'en déduire que les consorts GROUPE1.) entendent se prévaloir du principe de l'exception d'inexécution prévu par l'article 1134-2 du code civil.

Il faut préciser à cet égard que l'exception d'inexécution est destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation et elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir, du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction (Les Novelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n° 400, p. 256).

L'exception d'inexécution ne porte ainsi pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte qu'un acheteur n'est en aucun dispensé du paiement du prix (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° contrats et conventions, n° 435, p. 41).

Aux termes du contrat de vente en état futur d'achèvement, les parties ont convenu que le solde du prix de 22.113 euros est à payer lors de la remise des clefs.

Aucune disposition contractuelle ne prévoit la consignation du solde du prix de vente en cas de réserves exprimées par les acquéreurs.

Les consorts GROUPE1.) sont donc tenus de payer le solde du prix de vente de 22.113 euros à la société SOCIETE1.) et ce de manière solidaire, au motif que le contrat de vente en état futur d'achèvement du 17 juin 2019 dispose que les obligations assumées par les acquéreurs, à savoir les consorts GROUPE1.), sont solidaires entre ces derniers.

En ce qui concerne les intérêts réclamés par la société SOCIETE1.), le contrat de vente en état futur d'achèvement prévoit que : « *Pour l'application des dispositions qui précèdent, il est convenu que le vendeur informera les acquéreurs par lettre recommandée de la survenance des événements et que la somme stipulée payable lors de chacun de ces événements devra être versée par les acquéreurs, dans un délai de huit (8) jours à compter de l'envoi de cette lettre.*

Ce délai passé, les acquéreurs devra payer en sus, et sans mise en demeure spéciale, des intérêts conventionnels, identiques au taux d'intérêt d'un pourcent (1%) par mois et ce, pour chaque mois entamé ».

La société SOCIETE1.) ne verse pas de lettre recommandée informant les consorts GROUPE1.) de la survenance de la remise des clefs et faisant, partant, courir le délai de huit jours pour le paiement de la dernière tranche de 22.113 euros.

Faute de point de départ du délai de paiement de huit jours, il n'y a pas lieu de faire application des intérêts conventionnels.

Partant, il y a lieu de condamner les consorts GROUPE1.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le solde du prix de vente de 22.113 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 20 décembre 2023.

IV. Demandes accessoires

Les consorts GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) sollicite la condamnation conjointe, sinon solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacun pour la moitié, des consorts GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 8.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'article 240 du nouveau Code de procédure civile dispose que lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à la demande en allocation d'une indemnité de procédure des consorts GROUPE1.) à concurrence de 1.000 euros et de débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Aux termes de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

La société SOCIETE1.) est ainsi à condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Paul JASSENK, mandataire constitué des consorts GROUPE1.), qui affirme en avoir fait l'avance.

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

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

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande d'exécution provisoire en ce qui concerne les condamnations précitées.

P A R C E S M O T I F S

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement ;

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 29 novembre 2024 ;

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la pure forme ;

rejette les moyens de nullité de l'assignation du 28 juillet 2023 ;

dit fondée la demande en réparation et en remise en conformité des escaliers de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à concurrence de 72.793,71 euros TVA comprise ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 72.793,71 euros TVA comprise, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit à partir du 28 juillet 2023, jusqu'à solde, avec la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du troisième mois suivant le jour de la signification du jugement à intervenir ; ;

rejette la demande en capitalisation des intérêts de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ;

dit fondée la demande en réparation de la perte de jouissance de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à concurrence de 1.500 euros ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.500 euros ;

dit non fondées les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de retard et en remboursement des frais et honoraires d'avocat ;

dit fondée la demande reconventionnelle en paiement de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à concurrence de 22.113 euros ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le solde du prix de vente de 22.113 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 20 décembre 2023 ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à concurrence de 1.000 euros ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000 euros ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Paul JASSENK, qui affirme en avoir fait l'avance.