

Arrêt civil

**Audience publique du 15 janvier deux mille quatorze**

Numéro 39039 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;

Marie-Laure MEYER, conseiller;

Monique STIRN, conseiller;

Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société anonyme SOC.1.**), établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg en date du 6 août 2012,

comparant par Maître Laurent METZLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

**1. A.)**, et son épouse

**2. B.)**,

demeurant ensemble à L-(...), (...),

intimés aux fins du susdit exploit GALLE du 6 août 2012,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

Aux termes d'un acte notarié HELLINCKX du 14 février 2006, **SOC.1.) S.A.** vend à **A.)** et à son épouse **B.)** un terrain à bâtir à (...), au prix de 190.000.- euros.

Suivant le même acte notarié, les époux **A.)-B.)** acquièrent en l'état futur d'achèvement auprès de **SOC.1.) S.A.** une maison d'habitation à construire sur le terrain en question, pour le prix de vente 290.307,21.- euros.

**SOC.1.) S.A.** s'engage « à achever la construction de l'immeuble ainsi que tous les éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et d'une manière générale à l'habitabilité dans un délai de deux cents (200) jours ouvrables à compter du démarrage des travaux, sauf survenance d'un cas de force majeure, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. Le démarrage des travaux aura lieu dans les 21 jours à partir de ce jour ».

Le 13 août 2007 **SOC.1.) S.A.** et « l'acquéreur signent une « Réception définitive des travaux », aux termes de laquelle ils « constatent et déclarent que l'immeuble ... est achevé conformément à l'acte signé en date du 14 février 2006 ».

Sous « Travaux restant à terminer » sont énumérés des postes et travaux que **SOC.1.) S.A.** s'engage à effectuer « dans les plus brefs délais » et « pour le 15 septembre au plus tard sauf problème de livraison ».

Suivant décompte de **SOC.1.) S.A.** du 14 juillet 2008, les époux **A.)-B.)** restent lui redevoir un montant de 14.406,61.- euros, déduction faite d'une note de crédit de 850.- euros (15.256,51-850).

Faisant valoir que le procès-verbal de réception est signé le 13 août 2007, que les époux **A.)-B.)** prennent possession des lieux, que les réserves renseignées au procès-verbal de réception sont levées, qu'elle accorde une note de crédit d'un montant de 850.- euros concernant le plâtre des murs sous combles, que malgré l'achèvement de l'immeuble et la levée des réserves, les acquéreurs restent en défaut de régler le solde restant redu, **SOC.1.) S.A.** assigne **A.)** et **B.)** par exploit d'huissier du 21 juillet 2008 à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de les voir condamner, sur la base de la législation concernant la vente en état futur d'achèvement, sinon des articles 1134 et suivants et 1142 et suivants,

subsidiairement, 1382 et 1383 du code civil, à lui payer le montant de 14.406,61.- euros (15.256,61-850) avec les intérêts au taux légal.

Retenant que les époux **A.)-B.)** s'opposent à la demande motif pris de ce que **SOC.1.)** S.A. reste en défaut de déduire le montant de 5.446,24.- euros faisant l'objet de la note de crédit numéro 070534 du 14 mai 2007, qu'ils présentent une demande reconventionnelle, d'une part, d'un montant de 4.875.- euros du chef d'indemnité de retard, la construction n'étant pas achevée dans le délai contractuellement prévu, d'autre part, de celui de 5.000.- euros en réparation du préjudice moral subi par le fait que **SOC.1.)** S.A.R.L. ne respecte, ni l'autorisation de bâtir, ni la législation sur la protection de l'environnement, plus précisément en ce que pour, pouvoir assurer à chacune des maisons jumelées un accès direct à la canalisation, **SOC.1.)** S.A. doit surélever la maison **A.)-B.)** à concurrence d'un mètre par rapport aux cahier des charges et plans approuvés par l'administration communale, que cette surélévation des maisons jumelées les oblige à procéder à l'arrière de leur maison à l'aménagement d'un remblai plus important que celui initialement prévu, qu'ils se voient de ce fait exposés à des réclamations tant du bourgmestre, que d'un voisin dénonçant l'existence, en zone verte, d'un remblai supérieur à 50 m<sup>3</sup>, en l'absence de toute autorisation préalable du Ministre de l'Environnement, que les époux **A.)-B.)** réclament de ce fait une moins-value étant donné qu'en raison de la surélévation de la maison à concurrence d'un mètre, l'aménagement d'une double terrasse est impossible, soutenant finalement que l'immeuble est affecté de nombreux vices (notamment, toiture mal réalisée, pilier porteur de la construction « largement découpé », mauvaise réalisation de la mise en peinture bicolore de la maison), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg charge par jugement du 9 mars 2010 avant tout autre progrès en cause l'expert HENGEN de la mission de :

- « relever les vices et désordres affectant, le cas échéant, l'immeuble des époux **A.)-B.)** et en chiffrer le coût ;

- confirmer si la surélévation de l'immeuble a effectivement été indispensable pour que les deux maisons jumelées soient individuellement raccordées à la canalisation ;

- confirmer si le raccord individuel à la canalisation des deux jumelés a bien été prévu sur les plans initiaux tels qu'acceptés par les époux **A.)-B.)** ;

- déterminer si cette surélévation de l'immeuble a causé à ses propriétaires, les époux **A.)-B.)**, une moins-value dans le sens que certains aménagements n'ont plus pu être réalisés tels que prévus sur les plans initiaux ;

- constater l'état du remblai derrière la maison **A.)-B.)** et déterminer s'il est contraire aux dispositions réglementaires en matière environnementale ;

- évaluer le coût, le cas échéant, pour remettre les lieux en conformité avec les prédites dispositions réglementaires ;

- faire le décompte entre parties ».

Par exploit d'huissier du 6 août 2012, **SOC.1.)** S.A. interjetée régulièrement appel contre ce jugement et celui du 22 mai 2012 par lequel le tribunal d'arrondissement déboute **SOC.1.)** S.A. de sa demande et la condamne à payer à **A.)** et à **B.)** la somme de 22.351,20.- euros se composant des montants de 2.400.- euros du chef d'indemnité de retard, 5.446,24.- euros du chef de note de crédit, 4.527,32.- euros pour travaux de remise aux normes du remblai, 1.130.- euros pour remise en état des désordres extérieurs et 8.847,64.- euros pour remise en état des désordres à l'intérieur.

**SOC.1.)** S.A. ne fait valoir aucun moyen de fait ou de droit à l'encontre du jugement du 9 mars 2010 en ce qu'il charge l'expert HENGEN de l'expertise ci-avant.

L'appelante demande que, par voie de réformation, les époux **A.)-B.)** soient condamnés à lui régler le montant de 14.406,61.- euros réclamé en première instance, ainsi que celui de 13.063,68.- euros représentant les frais et commissions bancaires postérieurs au 13 août 2007 (date des constat d'achèvement et signatures du procès-verbal) lui accrus du fait que les intimés refusent la restitution de l'original de la garantie bancaire, l'appelante concluant pour le surplus à ce que les époux **A.)-B.)** soient déboutés des demandes dirigées à son encontre.

Tel que le font valoir les époux **A.)-B.)**, la demande en obtention du montant de 13.063,68.- euros de **SOC.1.)** S.A. du chef de frais et commissions bancaires trimestriels par elle avancés sur la garantie bancaire depuis le procès-verbal de réception, est à dire irrecevable pour constituer une demande nouvelle en instance d'appel par sa cause, **SOC.1.)** S.A. ne fournissant, par ailleurs, aucune pièce documentant le paiement des frais et commissions en question, et les époux **A.)-B.)** contestant avoir refusé la restitution de l'original de cette garantie bancaire.

Pour le surplus, **A.)** et **B.)** sollicitent le rejet de l'appel.

**SOC.1.)** S.A. entreprend le jugement du 22 mai 2012 en ce qu'il dit non fondée sa demande en obtention du montant de 14.406,61.- euros.

Alors qu'en première instance, **SOC.1.)** S.A. réduit expressément, en ses dernières conclusions, sa demande en paiement au montant de 8.960,37.- euros (14.406,61-5.446,24<note de crédit>), elle sollicite en instance d'appel de nouveau l'octroi du montant de 14.406,61.- euros, partant, y compris celui de 5.446,24 auquel elle renonce en première instance.

Cette demande est, conformément aux conclusions des époux **A.)-B.)**, à dire irrecevable pour constituer une demande nouvelle en instance d'appel, **SOC.1.)** S.A. restant par ailleurs en défaut de motiver autrement le fait qu'elle sollicite en instance d'appel le montant initialement demandé, et réduit par la suite.

Les intimés concluent encore au caractère non fondé de la demande en obtention du montant 8.960,37.- euros.

Dans son assignation du 21 juillet 2008, **SOC.1.)** S.A. fait état de ce que les réserves relevées au procès-verbal de réception du 13 août 2007 étant levées, elle accorde encore une note de crédit de 850.- euros.

Cette note de crédit, datée suivant décompte établi par **SOC.1.)** S.A., du 14 juillet 2008, est relative au « plâtre sous combles ».

Dans son assignation, elle déduit ce montant de 850.- euros du montant de 15.256,61.- euros.

Ce montant de 15.256,61.- euros, tout comme celui de 14.406,61.- euros réclamé dans l'assignation, concernant lequel le jugement du 9 mars 2010 retient qu'il ne fait l'objet d'aucune facture, résulte cependant du décompte du 14 juillet 2008, dernière colonne sous « solde », reprenant en tant que sous-total du solde restant redu, le montant de 14.515,36.- euros (dernière tranche non payée), auquel s'ajoute la somme de 1.040,75.- euros, sont déduites celles de 222,25.- euros et de 750.- euros, et est ajouté le montant de 672,75.- euros ( $14.515,36 + 1.040,75 - 222,25 - 750 + 672,75 = 15.256,61$ ).

L'assignation déduit de ce montant de 15.256,61.- euros, la note de crédit de 850.- euros, pour réclamer condamnation au paiement du montant de 14.406,61.- euros (sur la base du décompte dernière colonne en question).

**SOC.1.)** S.A. soutient, comme en instance d'appel, avoir procédé à la déduction d'une note de crédit d'un montant de 5.446.24.- euros.

C'est à juste titre que les premiers juges retiennent que le décompte de **SOC.1.)** S.A. met en déduction ledit montant de 5.446.24.- euros, pour quelques lignes plus loin, le rajouter de nouveau.

A déduire du montant de 14.406,61.- euros réclamé aux termes de l'assignation, le montant de 5.446.24.- euros, reste redu le montant de 8.960,37.- euros, auquel **SOC.1.)** S.A. réduit, à juste titre, le montant réclamé aux termes de ses dernières conclusions en première instance.

Compte tenu de ce que, tel qu'il découle des développements qui précèdent, la créance initiale du montant de 15.256,61.- euros de **SOC.1.)** S.A. résulte du décompte détaillé de celle-ci, à l'instar du montant de 14.406,61.- euros, de ce que la dernière tranche (réception/remise clés) d'un montant de 14.515,36.- euros, facturée le 24 juillet 2007 aux époux **A.)-B.)** (no 07 07 120), reste non payée suivant ce même décompte, que les époux **A.)-B.)** ne produisent ni paiement, fût-il partiel, y relatif, ni document duquel il résulte qu'il est de convention entre parties que cette dernière tranche n'est pas payable, n'offrant pas non plus en preuve l'existence de pareil arrangement, il y a lieu de retenir que la créance de **SOC.1.)** S.A. à leur encontre est fondée pour le montant de 8.960,37.- euros.

Du fait de cette réduction de sa demande par **SOC.1.)** S.A. à concurrence de 5.446,24.- euros, il n'y a, contrairement au jugement du 22 mai 2012, pas lieu de dire la demande reconventionnelle des époux **A.)-B.)** fondée à concurrence de ce montant, mais d'allouer, par voie de réformation à **SOC.1.)** S.A. le montant de 8.960,37.- euros conformément, par ailleurs, au décompte de l'expert.

Finalement, on ne saurait suivre les premiers juges en ce que, d'un côté (jugement du 9 mars 2010) ils basent, à juste titre, leur décision sur le décompte de **SOC.1.)** S.A., pour y constater les soustraction, puis addition du montant de la note de crédit (5.446,24.- euros), pour au jugement du 22 mai 2012 retenir, qu'en tant que document unilatéral de **SOC.1.)** S.A., ce même décompte n'est pas probant.

Concernant le chef de l'appel entreprenant le jugement du 22 mai 2012 en ce qu'il alloue aux acquéreurs le montant de 4.527,32.- euros auquel l'expert évalue le coût des travaux de remise en conformité du remblai avec les plans approuvés par la commune, **SOC.1.)** S.A. se prévaut d'un courrier du 7 septembre 2007 par lequel les époux **A.)-B.)** lui donneraient décharge à cet égard.

L'écrit du 7 septembre 2007, rédigé par **SOC.1.)** S.A., signé par un des acquéreurs, a la teneur suivante :

« Suivant notre entretien téléphonique, vous confirmez par la présente que vous avez trouvé un accord avec vos voisins et l'environnement. Et que vous prenez donc la responsabilité de ces remblais ».

« Les travaux de remblais du terrain vous seront facturés à 65 Euros de l'heure ».

Il n'est pas contesté que quinze jours après la réalisation des remblais, le voisin C.) se ravise et demande que le terrain soit remis en conformité avec les plans.

Le fait que le remblai dépasse de 15, voire 30 cm les plans approuvés le 11 juillet 2006 par la commune de LIEU.2.), est à qualifier de non-conformité.

La violation de l'obligation de conformité se révèle par la comparaison entre ce qui est promis, expressément ou implicitement, et ce qui est livré.

Or, l'obligation du vendeur d'un immeuble à construire de livrer un immeuble exempt de vice et sans défaut de conformité, partant, conforme au contrat liant les parties, respectivement aux plans approuvés par la commune, est une obligation de résultat.

Il n'est même pas nécessaire que l'acquéreur subisse un préjudice d'une non-conformité pour obtenir réparation, celle-ci se suffisant à elle-même.

Dès lors, l'absence du résultat promis (remblai tel qu'autorisé) fait présumer l'inexécution fautive du contrat par le vendeur.

La preuve de l'absence de faute par SOC.1.) S.A. déduite de ce que le 7 septembre 2007 les époux A.)-B.) lui confèrent leur accord à réaliser un remblai non conforme à celui autorisé par les plans de la commune de LIEU.2.), ne permet pas d'exonérer l'appelante.

L'obligation de livrer un remblai conforme aux plans approuvés constituant une obligation de résultat dans le chef de SOC.1.) S.A., celle-ci ne peut s'exonérer qu'en établissant une cause étrangère revêtant les caractères de la force majeure.

Même à considérer que le courriel précité du 7 septembre 2007 (bon pour accord des époux A.)-B.) du 7 septembre 2007 quant à l'exécution des remblais contraires à ceux approuvés par la commune) puisse être qualifié comme étant une immixtion de l'acquéreur dans les prérogatives de SOC.1.) S.A., vendeur professionnel en matière d'immeubles à construire, elle ne serait pas de nature à exonérer celle-ci de sa responsabilité, n'étant par ailleurs pas même allégué que les époux A.)-B.) seraient notoirement aussi compétents que SOC.1.) S.A..

C'est en effet au professionnel de refuser de suivre d'éventuelles directives de l'acquéreur, de nature à compromettre la construction.

De même, le courriel du 7 septembre 2007 n'est pas d'un libellé suffisamment univoque pour déterminer si la responsabilité de laquelle les époux **A.)-B.)** y déchargeraient **SOC.1.)** S.A., concerne celle du vendeur à leur égard, ou à l'égard des tiers, tels le voisin **C.)** ou la commune de **LIEU.2.)**.

Au vu, dès lors, de la non-conformité du remblai par rapport aux plans approuvés par la commune, qui font partie du contrat de vente en état futur d'achèvement liant les parties, c'est à bon droit que les premiers juges disent la demande reconventionnelle fondée à concurrence du montant de 4.527,32.- euros, **SOC.1.)** S.A. n'offrant par ailleurs aucune réparation en nature concernant les divers désordres.

Ce chef de l'appel de **SOC.1.)** S.A. est partant non fondé, étant à relever que, contrairement à ce que soutiennent les époux **A.)-B.)**, il résulte de l'expertise qu'il n'existe pas de surélévation de la maison par rapport aux cahier des charges et plans autorisés par la commune de **LIEU.2.)** -à fortiori pas de surélévation d'un mètre-, le grief des acquéreurs tenant à l'impossibilité de la réalisation d'une double terrasse (du fait de la prétendue surélévation), se heurtant encore au fait que le contrat entre parties prévoit une seule terrasse, s'y ajoutant que l'expert retient finalement que le raccordement direct des maisons jumelées à la canalisation ne nécessite pas de surélévation de la maison, partant, pas de modification du remblai par rapport à celui approuvé par la commune de **LIEU.2.)**.

Concernant le retard dans la livraison de l'immeuble par **SOC.1.)** S.A., les intimés contestent, comme en première instance, tout lien causal entre ce retard et les 90 jours d'intempéries résultant des bulletins du service météorologique de l'administration de l'aéroport.

Restant comme en première instance en défaut de fournir la moindre explication en quoi lesdits jours d'intempéries ont pu avoir une incidence sur l'avancement du chantier tel qu'il se présente au moment desdites intempéries, la demande des époux **A.)-B.)** en obtention d'une indemnité de retard englobant les 90 jours est fondée.

Il est vrai que l'acte notarié du 14 février 2006 liant les parties, prévoit que le délai d'achèvement de la construction et de tous les éléments d'infrastructure et d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et d'une manière générale à l'habitabilité est de 200 jours ouvrables, « sauf survenance d'un « cas de force majeure ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison », l'acte énumérant comme causes légitimes de suspension du délai de livraison, entre autres, « les intempéries ».



La même clause prévoit ensuite que « s'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, le vendeur en informera la partie acquéreuse par lettre recommandée et l'époque prévue pour l'achèvement serait différée de plein droit et sans indemnité pour la partie acquéreuse d'un temps égal pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux ».

**SOC.1.)** S.A. ne produisant, concernant les 90 jours en question, aucun écrit par lequel elle informe les époux **A.)-B.)** de ce qu'il existe un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, son argumentation se limitant à se baser sur les bulletins des services météorologiques pour s'opposer à la demande d'indemnisation des 90 jours, est à dire non fondée, restant par ailleurs en défaut de préciser quels sont les travaux qui, du fait desdites intempéries, n'ont pas pu être exécutés, partant, en quoi les intempéries ont pu avoir une incidence quant à l'avancement des travaux pendant 90 jours.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement du 22 mai 2012 en ce qu'il englobe ces 90 jours dans le retard de la livraison de l'immeuble, et alloue du chef de retard dans la délivrance le montant de 2.400.- euros (90 + 6 x 25.- euros), la Cour faisant à cet égard siens les développements plus amples des premiers juges.

Aux termes de l'article 1601-6 du code civil, « L'immeuble vendu ... en état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 lorsque sont achevés 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 ».

L'article 1642-1 du code civil est libellé comme suit :

« 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 ».

« Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice ».

Selon l'article 1646-1 du code civil, « Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant 10 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. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble ».

« Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice ». « ... ».

En matière de vente d'immeuble à construire, 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.

La distinction établie à l'article 1642-1 du code civil entre vices apparents et vices cachés repose sur un critère technique en ce sens que le vice est apparent lorsqu'il se révèle avant le plus tardif de deux événements, à savoir la réception de l'ouvrage ou l'expiration d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur.

Le vendeur répond partant des vices de construction apparents, sauf si l'acquéreur lui a régulièrement donné décharge.

Concernant les vices cachés affectant les immeubles vendus conformément aux dispositions relatives aux ventes d'immeubles à construire, l'article 1646-1 du code civil renvoie au régime institué par les articles 1792 et 2270 du code civil, qui est exclusif de l'obligation d'agir dans un bref délai.

C'est dès lors à tort que l'appelante se prévaut du moyen de forclusion concernant les vices cachés, à défaut par les acquéreurs d'agir au fond à son encontre dans le délai d'un an après la dénonciation des prétendus désordres.

Il est vrai, tel que le fait valoir l'appelante à cet égard, que l'acte notarié de vente d'immeuble à construire du 14 février 2006 prévoit (sous point 4.

page 15) que « Des vices cachés, la partie venderesse n'est responsable, dans les limites de l'article 1646-1 du code civil, que pour autant qu'ils lui ont été dénoncés, conformément à l'article 1648 du code civil, dans un bref délai à partir du moment où <elle>les a ou aurait dû les constater », et que « L'acquéreuse est déchue de son action en garantie à l'expiration d'un an à compter de la dénonciation des vices, le tout suivant l'article 1648 alinéa 2 et suivants du code civil ».

Or, aux termes de l'article 1601-14 du code civil, toute clause contraire aux dispositions notamment 1642-1 et 1646-1 du code civil est réputée non écrite.

En tant que telle, la disposition de l'acte notarié selon laquelle la responsabilité de **SOC.1.) S.A.** ne peut être recherchée que pour autant que les vices cachés lui ont été dénoncés dans un bref délai et que l'action au fond est introduite dans l'année suivant cette dénonciation, est réputée non écrite, et automatiquement remplacée par les dispositions légales afférentes (cf Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, numéros 469, 550, 551, 617, 621 et 626, édition 2006 ; cf Cass. Civ. 10 mai 2001, Pas. 32, p.9 ; cf Doc. Parl. No 1637, Exposé des motifs, p. 865, sous art. 1601-12).

Subsidiairement, **SOC.1.) S.A.** fait valoir que « l'expert HENGEN n'impute pas, du moins tous les prétendus vices cachés à l'appelante... », visant en particulier un miroir ou un couvercle dans la salle de bains, ou un carrelage fissuré.

Contrairement à cette affirmation, le fait que l'expert retient ces désordres -parmi d'autres- pour évaluer les frais de réfection, qu'il recourt, par ailleurs, aux termes « réfection, moins-value » sous 4.7 du rapport d'expertise, implique qu'il s'agit de désordres à réparer par **SOC.1.) S.A.**, et partant, imputables à celle-ci, tel encore le moteur électrique du volet mis en compte.

Pour le surplus, la Cour fait siens les motifs des premiers juges retenant que les deux volets roulants au rez-de-chaussée sont à fournir par **SOC.1.) S.A.**.

A défaut de toute autre contestation précise par rapport aux désordres ou non-conformités retenus par l'expert à l'intérieur et à l'extérieur de la maison litigieuse, les montants y relatifs de 1.130.- euros et de 8.847,64.- euros sont à juste titre alloués aux époux **A.)-B.)** par le jugement du 22 mai 2012.

Il découle de l'ensemble de ces développements que l'appel, dirigé contre le jugement du 22 mai 2012, est fondé en partie.

Par voie de réformation de ce jugement, il y a lieu de dire fondée la demande reconventionnelle des époux **A.)-B.)** à concurrence de la somme de 16.904,96.-euros -avec les intérêts au taux légal à partir de leur demande reconventionnelle-, cette somme se composant des montants de 2.400.-euros (indemnités de retard), 4.527,32.- euros (remise en conformité du remblai), 1.130.- euros (désordres à l'extérieur) et de 8.847,64.- euros (désordres à l'intérieur), le montant de la note de crédit de 5.446,24.- euros venant en déduction de la créance initiale de **SOC.1.)** S.A. d'un montant de 14.406,61.- euros, sa créance s'élevant ainsi au montant de 8.960,37.- euros.

Les parties ne justifiant pas de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes en déduites, le jugement du 22 mai 2012 étant à réformer en ce qu'il alloue une indemnité de procédure aux époux **A.)-B.)**.

#### **PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme,

dit irrecevable la demande en obtention du montant de 13.063,68.-euros formée en instance d'appel par **SOC.1.)** S.A.,

dit l'appel non fondé en tant que dirigé contre le jugement rendu le 9 mars 2010,

confirme ce jugement,

dit l'appel fondé en partie en tant que dirigé contre le jugement du 22 mai 2012,

réformant ce jugement,

dit la demande de **SOC.1.) S.A.** fondée à concurrence du montant de 8.960,37.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 21 juillet 2008, jour de la demande en justice jusqu'à solde,

condamne les époux **A.)-B.)** à payer à **SOC.1.) S.A.** le montant de 8.960,37.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 21 juillet 2008, jour de la demande en justice jusqu'à solde,

rejette la demande de **SOC.1.) S.A.** comme étant irrecevable pour le surplus,

dit la demande des époux **A.)-B.)** fondée à concurrence du montant de 16.904,96.-euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 3 novembre 2008, jusqu'à solde,

condamne **SOC.1.) S.A.** à payer à **B.)** et à **A.)** le montant de 16.904,96.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 3 novembre 2008, jusqu'à solde,

rejette la demande en obtention d'une indemnité de procédure relative à la première instance dirigée contre **SOC.1.) S.A.**,

confirme le jugement du 22 mai 2012 pour le surplus,

dit non fondées les demandes présentées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne les époux **A.)-B.)**, d'une part, **SOC.1.) S.A.**, d'autre part, chaque fois à la moitié des frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Laurent METZLER et de Maître Georges KRIEGER qui la demandent, affirmant en avoir l'avance.