

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 096/25 – VII – CIV

Audience publique du neuf juillet deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00360 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre;
Nadine WALCH, premier conseiller;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Catherine NILLES de Luxembourg du 31 mai 2022,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette,

e t :

1) **PERSONNE1.)**, et son épouse,

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à L- ADRESSE2.),

parties intimées aux fins dudit exploit NILLES du 31 mai 2022,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

Par acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 24 février 2014, la société SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.)) a vendu à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.)) différents lots dans un immeuble en copropriété dénommé « Résidences ENSEIGNE1.) et ENSEIGNE2.) », sis à ADRESSE3.), à savoir :

- en propriété privative et exclusive : un appartement/terrasse au 1^{er} étage constituant le lot numéro 85, portant la désignation cadastrale 085 B B 01, formant une quote-part dans les parties communes de 24,065/ 1000ièmes;
- en propriété privative et exclusive: un emplacement intérieur/cave au sous-sol - 2, constituant le lot numéro 3, portant la désignation cadastrale 003P C 82, formant une quote-part dans les parties communes de 4,172/1.000ièmes;
- en copropriété et indivision forcée: 28,237/1000ièmes des parties communes, y compris le sol ou terrain.

Le contrat de vente prévoit que le prix de vente de 207.488,- €TTC est payable par tranches, la dernière tranche de 5% étant payable à la remise des clés.

En date du 21 juin 2016, la société SOCIETE1.) a adressé une facture d'un montant de 10.134,25 €aux époux GROUPE1.).

Suivant ordonnance de référé du 21 juin 2017, les époux GROUPE1.) ont été condamnés solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 10.134,25 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et le montant de 750,- €à titre d'indemnité de procédure.

Par la même décision, l'expert Gilles KINTZELE a été nommé avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé:

1. *Constater l'état d'achèvement des lots de copropriétés vendus par acte de vente en état futur d'achèvement du 24 février 2014, passé par devant le notaire Karine REUTER, dans un immeuble dénommé Résidence ENSEIGNE2.) et ENSEIGNE1.), sis à ADRESSE3.), et plus particulièrement les lots suivants:*
 - *en propriété privative et exclusive : un emplacement intérieur/cave, constituant le lot numéro 3, portant la désignation cadastrale suivante 003 PC 82, formant une quotité de 4,172/1000ièmes,*

- *en propriété privative et exclusive: un appartement/terrasse, constituant le lot numéro 85, portant la désignation cadastrale suivante 085 B B 01, formant une quotité de 24,065/1000ièmes,*
- *en copropriété et indivision forcée 28,237/1000ièmes des parties communes, y compris le sol ou terrain,*

2. *Dresser la liste des réserves éventuelles quant aux inexécutions, malfaçons et non-conformités affectant la réalisation des travaux de construction précités.*

L'expert KINTZELE a dressé son rapport le 15 décembre 2017.

L'ordonnance de référé du 21 juin 2017 a été confirmée par un arrêt rendu par la Cour d'appel le 31 janvier 2018.

Par exploit d'huissier du 18 juillet 2017, la société SOCIETE1.) a fait signifier un commandement à toutes fins aux époux GROUPE1.) pour la somme de 11.834,73 €

Par exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE du 24 juillet 2017, les époux GROUPE1.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.), à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour s'opposer au commandement à toutes fins, avant saisie-exécution, leur signifié le 18 juillet 2017 tendant au recouvrement d'un montant de 11.834,73 €. La société SOCIETE1.) a demandé la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement du solde du prix de vente et les époux GROUPE1.) ont sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de dommages et intérêts en raison d'un retard d'exécution des travaux et de l'existence de divers désordres, inexécutions et malfaçons.

Par un jugement rendu le 16 novembre 2018, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a :

- renvoyé l'affaire devant le juge de la mise en état, afin de permettre aux mandataires des parties de conclure sur la compétence du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge du fond en matière civile, à connaître de l'opposition à commandement signifiée le 24 juillet 2017 par les époux GROUPE1.),
- réservé les droits des parties et les dépens.

Par un jugement rendu le 3 avril 2020, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a :

- dit l'opposition à commandement formée par les époux GROUPE1.) recevable en la pure forme,
- s'est déclaré incompétent pour connaître de l'opposition au commandement à toutes fins leur notifié par la société SOCIETE1.) en date du 18 juillet 2017,
- dit le commandement valable,
- dit la demande des époux GROUPE1.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure vexatoire et abusive recevable en la pure forme,

- s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande pour procédure abusive et vexatoire formulée par les époux GROUPE1.),
- dit la demande de la société SOCIETE1.) en condamnation au paiement du solde du prix de vente recevable et fondée en son principe,
- dit la demande des époux GROUPE1.) à voir ordonner une mesure d'expertise recevable et fondée,
- ordonné une expertise et commis pour y procéder Monsieur Gilles KINTZELE, demeurant à L-ADRESSE4.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de

1. *Constater et décrire les éventuels vices, dégâts, détériorations, malfaçons et/ou non-conformités qui persistent à l'heure actuelle à affecter les lots de copropriété vendus par acte de vente en état futur d'achèvement du 24 février 2014 passé par devant le notaire Karine REUTER dans un immeuble dénommé Résidence ENSEIGNE2.) et ENSEIGNE1.), sis à ADRESSE3.) et plus particulièrement les lots suivants:*
 - *en propriété privative et exclusive: un emplacement intérieur/cave, constituant le lot numéro 3, portant la désignation cadastrale suivante 003PC82, formant une quotité de 4,172/1000ièmes,*
 - *en propriété privative et exclusive: un appartement /terrasse, constituant le lot numéro 85, portant la désignation cadastrale suivante 085 B B 01 formant une quotité de 24,065/1000ièmes,*
 - *en copropriété et indivision forcée 28,237/1000ièmes des parties communes y compris le sol ou terrain.*
2. *Rechercher et déterminer les causes et origines exactes des vices, dégâts, détériorations, malfaçons et/ou non-conformités éventuellement constatés ;*
3. *Déterminer les travaux et moyens de redressement à mettre en œuvre aux fins de remédier aux désordres éventuellement constatés imputables à la société anonyme SOCIETE1.) SA, et en évaluer le coût.*
4. *Déterminer et chiffrer l'éventuelle moins-value affectant l'appartement.*
5. *Déterminer et évaluer les éventuels préjudices et coûts induits par les désordres constatés dans le chef des parties demanderesses imputables à la société SOCIETE1.) SA.*

(...)

- renvoyé le dossier devant le juge de la mise en état, afin de permettre aux parties de conclure par rapport à la question de la responsabilité de la société SOCIETE1.), une fois le rapport d'expertise déposé,
- réservé les demandes ainsi que les frais et les dépens de l'instance.

Par décision du 13 mai 2020, l'expert Gilles KINTZELE a été remplacé par l'expert Shoja MICHELI, qui a déposé son rapport d'expertise le 15 juillet 2020.

Par un jugement rendu le 26 novembre 2021, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a :

- dit fondée la demande en paiement de la société SOCIETE1.) pour le montant de 10.134,25 €

- condamné les époux GROUPE1.) conjointement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 10.134,25 € à augmenter des intérêts légaux à partir du 15 décembre 2017 jusqu'à solde,
- dit fondée la demande en indemnisation des époux GROUPE1.) à titre de désordres à concurrence du montant de 3.159,- €
- condamné la société SOCIETE1.) à payer aux époux GROUPE1.) à titre d'indemnisation des désordres le montant de 3.159,- € à augmenter des intérêts légaux à partir du 1^{er} septembre 2020 jusqu'à solde,
- dit fondée la demande des époux GROUPE1.) à titre de pertes de loyers à concurrence du montant de 19.740,- €
- condamné la société SOCIETE1.) à payer aux époux GROUPE1.) à titre de pertes de loyers le montant de 19.740,- € à augmenter des intérêts légaux à partir du 4 janvier 2018 jusqu'à solde,
- dit fondée la demande des époux GROUPE1.) à titre de moins-value locative à concurrence du montant de 2.772,- €
- condamné la société à payer aux époux GROUPE1.) à titre de moins-value locative le montant de 2.772,- € à augmenter des intérêts de retard à partir du 1^{er} septembre 2020 jusqu'à solde,
- dit fondée la demande en paiement des époux GROUPE1.) à titre de frais d'expertise pour le montant de 2.100,- €
- condamné la société SOCIETE1.) à payer aux époux GROUPE1.) à titre de frais d'expertise le montant de 2.100,- € à augmenter des intérêts légaux à partir du 1^{er} septembre 2020 jusqu'à solde,
- dit non fondée la demande des époux GROUPE1.) pour le surplus,
- dit non fondée la demande des époux GROUPE1.) en paiement des frais d'avocat,
- dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,
- dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement intervenu,
- fait masse des frais et dépens de l'instance et les a imposés pour moitié à chacune des parties.

Le montant alloué aux époux GROUPE1.) à titre d'indemnisation des désordres se décompose comme suit :

- plinthes dans le living	1.400,- €
- chambre à coucher arrière droite	1.000,- €
- portes des chambres à coucher	100,- €
- terrasse	200,- €

Le Tribunal a retenu que le total de ces postes est de 2.700,- € hors TVA, ce qui correspond à un montant TTC de 3.159,- €

Procédure

Par exploit d'huissier du 31 mai 2022, la société SOCIETE1.) a relevé appel limité contre le jugement du 26 novembre 2021, qui lui a été signifié le 22 avril 2022.

Elle demande la réformation du jugement en question dans la mesure où la demande des époux GROUPE1.) a été déclarée fondée pour les montants suivants :

- indemnisation des désordres	3.159,- €
- perte de loyers	19.740,- €
- moins-value locative	2.772,- €
- frais d'expertise	2.100,- €

Par réformation de la décision entreprise, elle demande à être déchargée de la condamnation au paiement des montants ci-avant repris.

Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation des époux GROUPE1.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Les époux GROUPE1.) demandent à voir déclarer l'appel non fondé.

Ils relèvent appel incident, lequel est, aux termes du dispositif de leurs conclusions du 8 décembre 2023, formulé de la manière suivante :

« par réformation :

dire que les intérêts relatifs au paiement de la dernière tranche du prix de vente de l'Appartement par les parties intimées, sont à décompter à partir du 3 avril 2020, sinon à partir de la date retenue dans le jugement a quo ;

fixer le montant du préjudice de la perte de chance de percevoir des revenus locatifs à 1.200 € mensuel, sinon tout autre montant à arbitrer par Votre Cour, calculé sur la période comprise entre janvier 2018 et février 2022 sinon toute autre date à arbitrer par Votre Cour, avec les intérêts légaux à partir du 4 janvier 2018, sinon à partir du 1^{er} septembre 2020 et jusqu'à solde ;

condamner la société SOCIETE1.) S.A. à payer aux parties intimées le montant de 58.800,- € à ce titre, sous réserve d'augmentation, au titre de l'indemnisation du préjudice de la perte de chance de percevoir des revenus locatifs, sinon à tout autre montant à arbitrer par Votre Cour, sinon au montant retenu par les premiers juges ;

condamner la société SOCIETE1.) S.A. à payer aux parties intimées :

- le montant de 100 € avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2017 (date du rapport d'expertise KINTZELE), sinon à partir du 15 juillet 2020 (date du rapport d'expertise MICHELI) jusqu'à solde, sinon tout autre montant à

arbitrer par Votre Cour, à titre d'indemnisation du préjudice matériel subi du fait des désordres constatés au niveau de la porte d'entrée ;

- *le montant de 350 € avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2017 (date du rapport d'expertise KINTZELE), sinon à partir du 15 juillet 2020 (date du rapport d'expertise MICHELI) jusqu'à solde, sinon tout autre montant à arbitrer par Votre Cour, à titre d'indemnisation du préjudice matériel subi du fait des désordres constatés au niveau du carrelage des WC ;*
- *le montant de 2.500 € avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2017 (date du rapport d'expertise KINTZELE), sinon à partir du 15 juillet 2020 (date du rapport d'expertise MICHELI) jusqu'à solde, sinon tout autre montant à arbitrer par Votre Cour, à titre d'indemnisation du préjudice matériel subi du fait des désordres constatés au niveau de la chambre à coucher (arrière droite) ;*
- *le montant de 1.600 € avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2017 (date du rapport d'expertise KINTZELE), sinon à partir du 15 juillet 2020 (date du rapport d'expertise MICHELI) jusqu'à solde, sinon tout autre montant à arbitrer par Votre Cour, à titre d'indemnisation du préjudice matériel subi du fait des désordres constatés au niveau de la terrasse ;*

condamner la société SOCIETE1.) S.A. à payer aux parties intimées le montant de 10.000 € à titre de préjudice moral subi du fait des défaillances contractuelles de la partie appelante, sinon au paiement de tout autre montant à arbitrer par Votre Cour ».

En tout état de cause, les époux GROUPE1.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 7.000,- € à titre de frais d'avocat exposés pour les deux instances.

Ils requièrent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- € tant pour la première instance, que pour l'instance d'appel, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de leur avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Appréciation

La Cour note que les appels principal et incident sont limités à divers postes de préjudice concernant les désordres affectant la construction et à la problématique d'un retard d'achèvement avec les volets indemnitaires y afférents.

Quant aux désordres affectant la construction

La Cour va passer en revue les différents postes de préjudice tels que réclamés en première instance et pour autant qu'ils sont appelés :

- les griffes sur la porte d'entrée

Les magistrats ayant siégé en première instance ont considéré qu'il n'est pas établi que la société SOCIETE1.) soit à l'origine des griffes sur la porte d'entrée et ils se sont prononcés comme suit :

« L'expert [Shoja MICHELI] retient l'existence de griffes sur la porte d'entrée (côté intérieur) près de la poignée ; au regard des déclarations de la société SOCIETE1.) selon lesquelles ces griffures n'existaient pas au moment de la remise des clés, l'expert déclare ne pas pouvoir déterminer leur origine respectivement retenir une responsabilité de la société SOCIETE1.) de ce chef ; l'expert MICHELI ne retient partant aucune moins-value.

Les époux PERSONNE3.) – qui reconnaissent que ces rayures n'existaient pas au jour de la remise des clés - font valoir que ces griffes ont nécessairement été causées par les ouvriers de la société SOCIETE1.) qui disposait, après la remise des clés en date du 19 juillet 2017, toujours d'une clé pour accéder à l'appartement en vue de redresser certains désordres ; ils réclament ex aequo et bono une moins-value de 100.- euros HT, respectivement 117.- euros TTC, à titre d'indemnisation.

Ces seules explications ne permettent cependant pas d'établir que la société SOCIETE1.) soit à l'origine des griffes sur la porte d'entrée.

Il ne saurait partant être alloué aux époux PERSONNE3.) une moins-value de ce chef ».

Les époux GROUPE1.) se réfèrent au rapport d'expertise KINTZELE pour démontrer qu'ils avaient déjà signalé le problème lors d'une visite des lieux du 8 septembre 2017.

L'affirmation que les griffes en question sont apparues entre la date de remise des clés le 19 juillet 2017 et une visite des lieux du 8 septembre 2017 ne constitue pas une preuve que la société SOCIETE1.) en soit à l'origine.

Ce volet de l'appel incident n'est dès lors pas fondé et il y a lieu de confirmer le jugement du 26 novembre 2021 par adoption de ses motifs.

- les plinthes du living

La juridiction de première instance s'est prononcée comme suit :

« L'expert MICHELI retient qu'il existe un écart entre le revêtement du sol et les plinthes périphériques (sur les murs des côtés gauche et droit) ; l'origine de cet écart réside dans un affaissement du sol dû par une mauvaise qualité de la chape.

Au niveau du coût de réfection, l'expert note qu'un redressement du sol serait disproportionné par rapport aux désagréments, de sorte qu'il propose une réparation visuelle (enlèvement de l'ancien silicone et application d'un nouveau silicone) d'un coût

de 200.- euros ainsi qu'une moins-value d'un montant de 1.200.- euros, soit un total de 1.400.- euros.

Les époux PERSONNE3.) réclament à voir entériner l'expertise sur ce point.

La société SOCIETE1.) soutient qu'il s'agit d'une menuiserie consistant à poser une bande de silicone de sorte qu'il y aurait lieu de prendre en compte uniquement la réparation et non la moins-value qui ferait double emploi.

L'expert constate cependant de manière claire que la solution qu'il propose permet certes d'amoiner visuellement l'anomalie constatée mais ne constitue pas une réparation complète des désordres constatés (une réparation étant disproportionnée par rapport à l'enjeu).

Il ne saurait partant être question d'un double emploi, de sorte qu'il convient d'entériner les conclusions de l'expert et d'allouer aux époux PERSONNE3.) une indemnisation de 1.400.- euros de ce chef ».

L'appel de la société SOCIETE1.) est motivé par le fait que seul le coût de réparation de 200,- € serait à retenir, à l'exclusion de toute moins-value, à défaut de quoi il y aurait double emploi au niveau de la réparation.

Les époux GROUPE1.) demandent la confirmation du jugement entrepris par adoption de ses motifs.

Force est de constater que la société SOCIETE1.) se contente de réitérer sa contestation émise en première instance, laquelle a été rejetée par le Tribunal pour des motifs que la Cour adopte.

Ce volet de l'appel principal n'est dès lors pas fondé et il y a lieu à confirmation du jugement du 26 novembre 2021.

- les WC séparés

Pour débouter les époux GROUPE1.) de leurs prétentions, la juridiction de première instance s'est prononcée comme suit :

« L'expert mentionne que les époux PERSONNE3.) ont déploré l'absence d'une tablette dans les WC séparés.

L'expert indique qu'il ne dispose pas du cahier des charges permettant de retenir que ceci aurait été prévu ; il constate que la partie horizontale sur la gaine de réservoir du WC suspendu est usuellement recouverte par un carrelage avec un protège-angle en inox, ce qui serait le cas en l'espèce, de sorte qu'il ne retient aucune moins-value.

L'expert note encore que plusieurs carreaux muraux (12 en tout) sonnent creux, étant précisé que l'expert n'a pris en compte que les carreaux posés sur une surface

autre qu'une maçonnerie pleine ; l'expert constate que ce désordre résulte d'une application non homogène de colle de carrelage.

Il souligne cependant qu'un risque de désolidarisation n'existe pas et qu'un remplacement n'est partant pas nécessaire.

Au regard du fait qu'il s'agirait toutefois d'une « défaillance », l'expert retient une moins-value de 350.- euros.

Les époux PERSONNE3.), qui ne reviennent plus sur la question de la tablette, demandent à voir entériner la moins-value retenue par l'expert.

La société SOCIETE1.) s'y oppose au motif que les époux PERSONNE3.) ne souffriraient d'aucun préjudice.

Au regard du fait que l'expert exclut au stade actuel tout risque de désolidarisation, un préjudice effectif fait défaut dans le chef des époux PERSONNE3.), une moins-value ne saurait être retenue de ce chef ».

Les époux GROUPE1.) demandent à se voir allouer le montant de 350,- € tel que retenu par l'expert MICHELI à titre de moins-value en raison du fait que les carrelages sonnent creux en raison d'une application non homogène de la colle de carrelage.

La société SOCIETE1.) demande à voir déclarer ce volet de l'appel incident non fondé.

C'est à bon droit que les magistrats ayant siégé en première instance ont considéré que les époux GROUPE1.) n'ont pas rapporté de préjudice en relation avec le fait que douze carreaux muraux sonnent creux motif pris que l'expert exclut tout risque de désolidarisation.

Ce volet de l'appel incident n'est pas fondé et il y a lieu de confirmer le jugement du 26 novembre 2021.

- la chambre à coucher (arrière droite)

Pour allouer aux époux GROUPE1.) une indemnisation à concurrence du montant de 1.000,- €, les magistrats ayant siégé en première instance se sont prononcés comme suit :

« L'expert constate des traces d'humidité sur le mur latéral droit ; à l'aide d'un humidimètre, l'expert a mesuré différents points sur tous les murs de la chambre pour retenir que le taux d'humidité sur le mur litigieux est à qualifier de « peu humide » (les degrés envisageables étant « sec », « peu humide », « humide », « très humide », « hautement humide » et « mouillé ») ; l'expert note toutefois que le mesurage a eu lieu après un mois sec et ensoleillé.

Quant à l'origine du désordre, l'expert exclut toute condensation et estime qu'il s'agit d'une défaillance légère de l'étanchéité de la façade au niveau de la connexion et du raccord avec la construction voisine.

L'expert ajoute encore qu'il ne saurait se prononcer quant à savoir si la situation s'est améliorée ou dégradée depuis les constatations de l'expert KINTZELE alors qu'aucun mesurage n'a été fait auparavant.

Quant aux mesures de réparation, l'expert indique la nécessité d'un renforcement des étanchéités au point de jonction avec la toiture voisine et l'installation d'un appareil à souffle pour diminuer le temps de séchage ; le coût de réparation est fixé au montant de 1.000.- euros.

Les époux PERSONNE3.) soutiennent que le montant de 1.000.- euros serait sous-évalué et réclament de ce chef le montant de 2.500.- euros.

S'il est vrai que les mesurages de l'expert MICHELI ont eu lieu par temps sec, toujours est-il que les époux PERSONNE3.) n'établissent pas que la situation aurait empiré depuis lors ; de même, ils ne justifient pas en quoi le montant de 1.000.- euros serait sous-évalué.

Il convient partant de retenir un coût de réparation de 1.000.- euros de ce chef ».

La société SOCIETE1.) demande à être déchargée de la condamnation intervenue au motif que malgré l'état d'achèvement de l'appartement, il ne serait pas occupé, de sorte que les parties intimées n'auraient pas achevé la mise en peinture de cette pièce. Elle en déduit que la trace d'humidité aurait disparu si les époux GROUPE1.) avaient procédé à la mise en peinture de la pièce en question.

Les époux GROUPE1.) demandent l'allocation du montant de 2.500,- € alors que l'expert aurait sous-évalué ce poste de préjudice.

Il est de principe que les tribunaux ne doivent s'écarter de l'avis d'un expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé les données qui lui ont été soumises.

Les époux GROUPE1.) ne rapportent pas le moindre élément de preuve tendant à démontrer que l'expert Shoja MICHELI se soit trompé, de sorte que c'est à bon droit que la juridiction de première instance a entériné les conclusions de l'expert.

Ce volet de l'appel incident n'est pas fondé.

L'appel principal n'est pas non plus fondé au motif qu'il résulte des conclusions de l'expert qu'une mise en peinture de la tâche d'humidité n'est pas suffisante pour remédier au problème.

Il résulte de l'ensemble de ces développements que le jugement du 26 novembre 2021 est à confirmer sur ce point.

- la terrasse

La juridiction de première instance s'est prononcée comme suit :

« L'expert retient que le socle vertical du côté gauche est trop court et ne couvre pas entièrement le muret, de sorte qu'il faudrait remplacer la plaque en zinc par une plaque qui couvre la totalité de la surface ; le coût de réparation est fixé au montant de 200.- euros.

Concernant le socle du muret côté droit, l'expert résume les positions des parties : ainsi les parties PERSONNE3.) soutiennent que cette partie est composée d'autres matériaux et d'une autre teinte que précédemment tandis que la société SOCIETE1.) argumente qu'il aurait été laissé la même matière sur le muret.

L'expert conclut que le recouvrement de cette paroi doit se faire avec le même matériau (du zinc) que les autres côtés de la terrasse, ce qui ne serait pas le cas actuellement ; l'expert explique ainsi que le recouvrement par zinc est plus efficace et durable et permet une harmonie visuelle qui serait légitimement réclamée, l'expert retenant qu'avec la procédure de vieillissement, la différence sera encore plus marquée ; le coût de réparation est fixé au montant de 1.400.- euros.

La société SOCIETE1.) fait valoir que le cahier des charges ne prévoit pas un recouvrement du muret en zinc ; cette finition n'apporterait qu'une amélioration esthétique, la fonction de l'ouvrage n'étant pas remise en cause par l'expert.

Concernant le socle vertical du côté gauche, l'expert note que le travail n'a pas été réalisé dans les règles de l'art ; en l'absence de contestations concrètes de la société SOCIETE1.) sur ce point, le coût de 200.- euros peut valablement être pris en compte.

Concernant le socle du muret côté droit, l'expert MICHELI fait surtout état d'un problème visuel ; au regard du fait que les époux PERSONNE3.) restent en défaut d'établir que le cahier des charges prévoirait une finition en zinc, une moins-value ne saurait être retenue ».

La société SOCIETE1.) demande à être déchargée de la condamnation au paiement du montant de 200,- € au motif que le cahier des charges ne prévoirait pas de recouvrement du muret par du zinc, ce qui constituerait une amélioration purement esthétique étant donné que la fonction de l'ouvrage n'aurait pas été remise en cause par l'expert.

Aucune défaillance structurelle n'ayant été constatée, cet élément du gros ouvrage ne serait donc pas affecté d'une malfaçon.

Les époux GROUPE1.) relèvent que la société SOCIETE1.) serait en aveu d'avoir exécuté des prestations non prévues au cahier des charges à leur détriment. Ainsi la partie appelante aurait habillé certains murets de la terrasse de plaques de zinc de couleur bleue.

Une obligation de résultat de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices et défauts de conformité pèserait dès lors sur l'entrepreneur. Les travaux effectués par la société SOCIETE1.) ne répondraient pas aux exigences de stabilité et de durée requises par la jurisprudence, de sorte que le jugement entrepris devrait être :

- confirmé en ce qu'il a condamné la partie appelante à indemniser les dommages affectant le socle vertical du côté gauche de la terrasse à concurrence de 200,- € et
- réformé en ce qu'il a rejeté la demande en réparation portant sur les dommages affectant le socle du muret sur le côté droit de la terrasse. Ce désordre aurait été évalué par l'expert Shoja MICHELI au montant de 1.400,- € de sorte qu'il y aurait lieu d'entériner les conclusions de l'expert.

Comme l'ont relevé à juste titre les magistrats ayant siégé en première instance, le travail concernant le socle du muret côté gauche n'a pas été effectué selon les règles de l'art, de sorte qu'il convient de remplacer la plaque en zinc par une plaque qui couvre la totalité de la surface. C'est dès lors à bon droit que le montant de 200,- € auquel l'expert chiffre le coût de réfection, a été alloué aux époux GROUPE1.).

Ce volet de l'appel de la société SOCIETE1.) n'est dès lors pas fondé.

Le socle du muret côté droit est affecté d'un problème d'ordre esthétique en raison de la teinte du matériel utilisé. Contrairement aux affirmations des époux GROUPE1.), il ne se pose pas de problème « de stabilité et de durée ».

Comme une finition en zinc n'était pas prévue au cahier des charges et que les époux GROUPE1.) ont par conséquent bénéficié d'une amélioration de l'ouvrage, la juridiction de première instance est à approuver en ce qu'elle a décidé qu'une moins-value ne saurait être retenue pour un problème de nature exclusivement visuel.

Ce volet de l'appel incident des époux GROUPE1.) n'est dès lors pas fondé.

Le jugement du 26 novembre 2021 est à confirmer en ce qu'il a alloué aux époux GROUPE1.) le montant TTC de 3.159,- € au titre des désordres, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, faite suivant conclusions notifiées le 1^{er} septembre 2020, jusqu'à solde.

Quant au retard d'achèvement

- quant à la date d'achèvement des travaux

Il résulte de l'acte notarié de vente que les travaux auraient dû être achevés au 31 décembre 2015 au plus tard.

La société SOCIETE1.) considère que l'appartement était achevé au mois de juillet 2016, tandis que les époux GROUPE1.) estiment que l'appartement était achevé en décembre 2017.

La juridiction de première instance a correctement énoncé les principes applicables en matière de vente d'un immeuble en état futur d'achèvement, en rappelant que l'achèvement d'un immeuble se distingue de la réception des travaux et de la mise à disposition des locaux, encore communément appelée livraison.

Elle a constaté qu'il n'existe aucun élément permettant de retenir un achèvement au mois de juillet 2016, comme affirmé par la société SOCIETE1.), et elle a retenu, conformément aux stipulations de l'acte de vente, que la constatation de l'achèvement n'a été parfaite que par le dépôt du rapport de l'expert Gilles KINTZELE en date du 15 décembre 2017.

Dans son acte d'appel, la société SOCIETE1.) se contente de réaffirmer que l'immeuble aurait été achevé en juillet 2016 et que les intimés auraient refusé la réception sous de vains prétextes, notamment en raison de la présence d'un échafaudage, de l'absence d'accord entre parties en vue de l'indemnisation du retard dans la livraison (...).

Les motifs invoqués par les époux GROUPE1.) n'auraient pas empêché la jouissance de l'immeuble, de sorte qu'il conviendrait, par réformation du jugement entrepris, de fixer la date d'achèvement au mois de juillet 2016.

Les époux GROUPE1.) demandent la confirmation du jugement entrepris par adoption de ses motifs.

C'est à juste titre que la juridiction de première instance a renvoyé à l'acte notarié de vente qui prévoit que :

« Le vendeur des constructions notifiera à l'acquéreur 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 l'acquéreur à constater la réalité de cet achèvement aux jours et heures fixés.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. L'acquéreur aura la possibilité de faire insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le vendeur des constructions.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clefs à l'acquéreur (...).

Lorsqu'il n'y a pas d'accord des parties, la constatation sera faite par une personne qualifiée.

Cette personne sera désignée, soit par les parties, soit à la requête de toutes les parties (...) sinon de la partie la plus diligente, les autres dûment appelées, par ordonnance non susceptible de recours au président du tribunal d'arrondissement du lieu de l'immeuble.

La constatation de l'achèvement fera l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'un rapport motivé à remettre aux vendeurs, aux acquéreurs et au garant.

La constatation de l'achèvement est parfaite par la remise de ce rapport. »

Il est constant en cause que les parties n'avaient pas trouvé d'accord pour la constatation de l'achèvement des ouvrages, que l'expert Gilles KINTZELE a été nommé par ordonnance de référé du 21 juin 2017 et qu'il a constaté l'achèvement.

C'est dès lors à bon droit que les magistrats ayant siégé en première instance ont retenu sur base des stipulations contractuelles que la constatation de l'achèvement n'a été parfaite que par le dépôt du rapport de l'expert en date du 15 décembre 2017, de sorte que le jugement entrepris est à confirmer sur ce point.

Les explications fournies par la société SOCIETE1.) pour justifier le retard d'exécution des travaux ne sont pas pertinentes pour la solution du litige motif pris que la partie appelante part de la prémisse erronée que l'immeuble a été achevé en juillet 2016.

Il résulte des développements qui précèdent que ce volet de l'appel n'est pas fondé.

- Quant aux montants indemnitaires alloués aux époux GROUPE1.)

Concernant le quantum de l'indemnisation accordée aux époux GROUPE1.), la société SOCIETE1.) se borne à affirmer en appel que « toute somme allouée de ce chef aux intimés est largement surfaite », sans fournir la moindre précision à l'appui de cette contestation.

Concernant le quantum du dédommagement, la juridiction de première instance s'est prononcée comme suit :

« - quant à l'indemnisation du retard jusqu'au mois de décembre 2017

Les époux PERSONNE3.) réclament le montant de 28.800.- euros à titre d'indemnisation pour les retards d'achèvement jusqu'au mois de décembre 2017.

Les époux PERSONNE3.) prennent ainsi en compte une indemnité de retard mensuelle de 1.200.- euros correspondant au loyer qu'ils auraient valablement pu réclamer si leur appartement avait pu être donné en location et multiplient celle-ci par la période allant de janvier 2016 à décembre 2017, soit 24 mois.

Il est constant en cause que l'acte de vente ne prévoit pas de pénalités de retard contractuelles, de sorte qu'il échet de déterminer le préjudice réel subi par les époux PERSONNE3.).

Les acquéreurs font état de pertes de loyers.

A ce titre, la possibilité pour les acquéreurs de pouvoir donner en location l'appartement a été anéantie par les retards d'achèvement ayant perduré jusqu'au 15 décembre 2017, date de la constatation d'achèvement par l'expert KINTZELE.

A noter à ce titre que l'intention des acquéreurs de donner en location l'immeuble n'a pas été remise en cause par la société SOCIETE1.).

La chance d'offrir en location, qui doit être considérée comme réelle et sérieuse, doit cependant être nuancée par les aléas propres à une mise en location, tels que le délai pour trouver un locataire, l'éventualité d'un départ anticipé d'un locataire ou des défauts de paiement.

Etant admis que la perte d'une chance constitue une forme de préjudice certain, la victime doit en obtenir réparation dès que la chance existait. La perte d'une chance constitue un dommage en elle-même. Ce ne sont pas les montants convoités qui constituent le dommage, mais l'espoir de les gagner. Dans l'allocation des dommages et intérêts, il faut tenir compte de l'importance de cet espoir, qui doit avoir été sérieux. La chance a dû être véritable et non pas une quelconque chimère. Il s'agit là d'une application du principe de la réparation du préjudice certain, car ce qui est certain, ce n'est pas l'événement ou l'évolution futurs escomptés, mais bien la perte de la chance de les voir se réaliser (La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition de Georges Ravarani ; Cour 21 avril 2004, Pas. 32, p.476).

Au regard des éléments en cause, il y a lieu de fixer à 70% la chance pour les parties requérantes d'avoir pu percevoir des loyers pendant la période des retards d'achèvement (à noter à ce titre que le maximum des loyers pouvant être perçus se chiffre au montant de 28.200.- euros alors qu'il y a lieu de retrancher la moitié du mois de décembre 2017 alors que le rapport KINTZELE date du 15 décembre 2017).

A noter que la société SOCIETE1.) n'a pas remis en cause la valeur locative alléguée de 1.200.- euros.

La perte de chance des acquéreurs se chiffre partant au montant de 19.740.- euros (=70% de 28.200.- euros).

Il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux acquéreurs le montant de 19.740.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, faite suivant conclusions notifiées le 4 janvier 2018, jusqu'à solde.

- quant aux pertes de loyers à partir du mois de janvier 2018

Les époux PERSONNE3.) soutiennent que l'appartement n'aurait pas non plus pu être mis en location à partir du mois de janvier 2018 en raison de la présence d'une tache d'humidité dans l'une des chambres ; il en résulterait une perte locative de 1.200.- euros mensuellement sur 33 mois (de janvier 2018 à septembre 2020), soit le montant de 39.600.- euros.

A titre subsidiaire, il est réclamé à voir allouer la moins-value telle que retenue par l'expert (=120.- euros mensuellement x 33 mois), soit 3.960.- euros.

L'expert MICHELI a analysé l'historique du litige entre parties et a retenu qu'à l'exception de la petite chambre, qui présente un taux d'humidité, l'appartement aurait pu être utilisé à partir du mois de décembre 2017.

En termes de location, l'expert estime que le loyer aurait été inférieur à un appartement tout à fait terminé au regard du problème d'occupation d'une chambre et au regard du fait que certaines interventions « légères » à l'intérieur et les travaux sur terrasse devaient avoir lieu.

L'expert retient en définitive une moins-value de 120.- euros mensuellement à partir de décembre 2018.

Si le tribunal note une certaine incohérence de l'expert en retenant une moins-value à partir de décembre 2018 alors qu'il faut admettre au regard de ses explications qu'il s'agit de décembre 2017 et que les interventions légères auraient a priori dû être terminées à cette date, il n'en demeure pas moins que les conclusions de l'expert sont pertinentes quant au principe d'une moins-value locative alors que l'une des chambres ne pouvait en l'état pas être occupée conformément à sa destination – étant précisé qu'il n'est ni établi ni allégué que la société SOCIETE1.) aurait remédié depuis lors au problème d'humidité - et quant au quantum de la moins-value retenue, un montant de 10 % du loyer ne paraissant pas exagéré.

Au regard de l'obligation de la victime de minimiser son dommage et au regard du fait qu'une occupation – certes réduite – de l'appartement était envisageable, il convient de retenir une moins-value de 120.- euros à partir du mois de janvier 2018 jusqu'au mois de septembre 2020, soit le montant de 3.960.- euros.

Il y a cependant également lieu d'appliquer le taux de 70% ci-dessus décrit quant à la chance de pouvoir bénéficier d'un locataire pendant cette période ; le montant à charge de la société SOCIETE1.) se chiffre partant au montant de 2.772.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 1^{er} septembre 2020 (date des conclusions par lesquelles la demande a été faite) jusqu'à solde ».

Les époux GROUPE1.) relèvent appel incident concernant l'indemnisation de la perte de chance de percevoir des revenus locatifs pour la période de janvier 2018 à février 2022.

Ils soutiennent que l'appartement n'aurait pu être donné en location qu'à partir du mois de mars 2022, de sorte qu'il y aurait lieu d'étendre la période retenue pour l'indemnisation jusqu'à cette date.

A cela s'ajouterait que le montant de 120,- € retenu au titre de la moins-value mensuelle de loyer à partir de janvier 2018 serait largement insuffisant pour réparer le préjudice subi.

Ils sollicitent dès lors la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer le montant mensuel de 1.200,- € au titre de la réparation de leur préjudice pour perte de revenus locatifs pour la période allant de janvier 2018 à février 2022, soit 58.800,- € avec les intérêts légaux à partir du 4 janvier 2018 jusqu'à solde.

L'appel de la société SOCIETE1.) n'est pas fondé dans la mesure où elle ne formule pas la moindre critique quant au raisonnement fait par le Tribunal. La simple affirmation que le montant de l'indemnisation serait surfait ne permet pas à la Cour de se prononcer sur un élément de contestation concret.

Quant à l'appel incident formulé par les époux GROUPE1.), ces derniers considèrent que le montant mensuel de 1.200,- € leur serait dû en intégralité sur toute la période couvrant les mois de janvier 2018 à février 2022, sans formuler la moindre critique quant à la motivation du jugement entrepris.

C'est à bon droit que la juridiction de première instance a distingué les deux périodes se situant avant et après la date d'achèvement de l'immeuble fixée au 15 décembre 2017.

Concernant la période antérieure au 15 décembre 2017, c'est à bon escient que le Tribunal a retenu que l'immeuble n'a pas pu être loué en raison de son état inachevé.

Ainsi, les époux GROUPE1.) ont été privés de la chance de louer leur appartement.

La perte d'une chance peut se définir comme la disparition de la probabilité d'un événement favorable lorsque cette chance apparaît suffisamment sérieuse. Les juges du fond jouissent, en la matière, d'un pouvoir souverain d'appréciation (voir Philippe Le Tourneau et Loïc Cadiet, Droit de la responsabilité, Dalloz action 1996, n°652).

La chance étant par nature aléatoire, la réparation de la perte d'une chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'elle aurait procuré, si elle s'était réalisée. L'indemnisation doit donc prendre en compte l'aléa, d'une manière plus ou moins importante selon les chances de succès qu'avait la victime. Cette appréciation relève du pouvoir souverain des juges du fond. Il est généralement admis que la perte d'une chance est indemnisée moyennant comparaison du préjudice absolu

causé par la privation du résultat escompté et le préjudice relatif causé par la perte des chances qu'avait la victime d'obtenir ce résultat. L'indemnité pour perte d'une chance ne sera que d'une fraction de la somme totale que la victime espérait gagner (Cour d'appel, 17 décembre 1997, rôle n°19349).

En raison des aléas que comporte une mise en location d'un bien immobilier, la Cour approuve les magistrats ayant siégé en première instance d'avoir chiffré la fraction du préjudice supporté par les époux GROUPE1.) à 70% des loyers qu'ils auraient pu toucher.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal leur a alloué le montant de 19.740,- € pour la période de janvier 2016 à décembre 2017, en partant d'un loyer mensuel théorique de 1.200,- € tel que suggéré par les époux GROUPE1.).

Les époux GROUPE1.) n'apportent pas le moindre élément de preuve que l'appartement n'aurait pas pu être loué à la suite du constat d'achèvement en décembre 2017. Leur affirmation qu'aucun locataire n'aurait pu être trouvé avant mars 2022 en raison des désordres affectant l'appartement reste à l'état de pure allégation.

Le jugement entrepris est à confirmer par adoption de ses motifs en ce qui concerne la période postérieure au constat d'achèvement.

Ce volet de l'appel incident des époux GROUPE1.) n'est dès lors pas fondé.

Quant aux frais d'expertise

La société SOCIETE1.) a été condamnée au paiement des frais d'expertise d'un montant de 2.100,- € au motif que le rapport d'expertise KINTZELE a servi à constater l'achèvement de l'immeuble et que le rapport d'expertise MICHELI a servi à établir et chiffrer les désordres dont sont affectés les travaux effectués par la société SOCIETE1.).

Dans le dispositif de son acte d'appel, la société SOCIETE1.) demande à être déchargée de cette condamnation, sans qu'elle ne fournisse la moindre explication dans la motivation de l'appel.

Les époux GROUPE1.) demandent la confirmation du jugement entrepris.

A défaut d'avoir fourni la moindre critique quant au raisonnement mené par la juridiction de première instance, la Cour confirme le jugement entrepris par adoption de ses motifs.

Ce volet de l'appel n'est dès lors pas fondé.

Quant au dommage moral

Les époux GROUPE1.) relèvent appel incident et demandent, par réformation du jugement entrepris, l'allocation du montant de 10.000,- € à titre de préjudice moral pour

les tracasseries et ennuis subis en raison des défaillances contractuelles de la société SOCIETE1.).

La Cour approuve la juridiction de première instance en ce qu'elle a retenu que les époux GROUPE1.) sont en défaut de rapporter la preuve d'un prétendu préjudice moral dans leur chef.

Ce volet de l'appel incident n'est pas fondé et le jugement entrepris est à confirmer.

Quant aux intérêts redus sur la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement du montant de 10.134,25 €

Le tribunal a majoré le montant de 10.134,25 € des intérêts légaux à partir du 15 décembre 2017, date du rapport de l'expert ayant constaté l'achèvement.

Les époux GROUPE1.) demandent de dire que les intérêts sont à décompter à partir du 3 avril 2020 au motif qu'ils auraient proposé de consigner le montant en question à de multiples reprises et que la société SOCIETE1.) n'aurait réservé aucune suite à leur offre de consignation.

L'acte notarié de vente du 24 février 2014 prévoit que la dernière tranche du prix de vente est payable à la remise des clés.

En page 13 de son jugement du 3 avril 2020, le Tribunal a retenu que les clés ont été remises aux époux GROUPE1.) le 19 juillet 2017, en présence de l'expert Gilles KINTZELE. Ce volet du jugement n'a pas été appelé.

Théoriquement, les intérêts redus sur le montant de 10.134,25 € représentant la dernière tranche du prix de vente, prenaient cours le 19 juillet 2017.

Dès lors, le volet de l'appel incident des époux GROUPE1.) tendant à voir fixer le point de départ des intérêts au 3 avril 2020 est à rejeter pour être dénué de tout fondement.

La société SOCIETE1.) n'ayant pas appelé le jugement entrepris en ce qui concerne le point de départ des intérêts, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a alloué les intérêts légaux sur le montant de 10.134,25 € à partir du 15 décembre 2017 jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

Quant à la demande des époux GROUPE1.) tendant à l'allocation du montant de 7.000,- € à titre de frais et honoraires d'avocat, il est superflu d'analyser la question de savoir si la société SOCIETE1.) a commis une faute justifiant, le cas échéant, une indemnisation étant donné que les époux GROUPE1.) sont toujours en défaut, tout comme en première instance, de verser la moindre note d'honoraires permettant d'établir le principe et le quantum des frais allégués.

Ce volet de l'appel incident n'est dès lors pas fondé.

Au vu du sort réservé tant à l'appel principal, qu'à l'appel incident, toutes les parties sont à débouter de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier de ces dispositions.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident ;

les dit non fondés ;

confirme le jugement du 26 novembre 2021 en toute sa teneur ;

condamne la société SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens de l'appel principal, avec distraction au profit de Maître David YURTMAN, affirmant en avoir fait l'avance ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de leur appel incident.