

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°26/24 - VIII - CIV

Arrêt civil

Audience publique du sept mars deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-00618 du rôle

Composition:

Elisabeth WEYRICH, président de chambre,
Françoise ROSEN, premier conseiller,
Yola SCHMIT, premier conseiller,
Amra ADROVIC, greffier.

Entre :

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

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 24 juin 2022,

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sûr-Alzette,

et :

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

intimée aux fins du susdit exploit TAPELLA,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente

procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Par compromis de vente du 23 juillet 2015, PERSONNE3.), représenté par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.)(ci-après la société SOCIETE1.)), agissant suivant mandat exclusif de vente, a vendu à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) (ci-après les époux PERSONNE4.)) un terrain à bâtir grevé d'une autorisation de construire sis à ADRESSE1.) et inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.) comme suit : Section A de ADRESSE4.) cadastre n° NUMERO2.) d'une superficie de 05ar41ca pour le prix de 268.135 €.

Aux termes de ce compromis, les époux PERSONNE4.) se sont engagés à signer un contrat de construction pour une maison clés en mains avec la société SOCIETE1.). L'acte notarié de vente a été passé par devant le notaire Maître Alex WEBER en date du 21 septembre 2015.

Le 23 juillet 2015, les époux PERSONNE4.) ont signé avec la société SOCIETE1.) un contrat de construction intitulé « *Contrat de louage d'œuvre* » relatif à la construction d'une maison jumelée au prix de 333.231,40 €.

Aux termes de ce contrat, la société SOCIETE1.), désignée comme constructeur, s'engage à exécuter suivant les règles de l'art pour le compte des époux PERSONNE4.), désignés comme maître d'ouvrage, qui l'en charge, la construction d'une maison d'habitation à ériger sur le prédit terrain sis à ADRESSE1.).

Ce contrat stipule notamment ce qui suit :

« Les travaux de construction seront exécutés conformément aux plans, à la notice descriptive et selon les dispositions du présent contrat. Le prix ne comprend pas les ouvrages et les fournitures qui ne sont pas strictement mentionnés dans la notice descriptive ci-annexé.

Cette construction sera érigée sur un terrain sis à ADRESSE1.), cadastre de la commune de ADRESSE3.) comme suit : Section A de ADRESSE4.) cadastre n° NUMERO2.), terrain que le client s'engage de façon formelle à acquérir et de remettre une copie de l'acte d'achat au constructeur.

[...]

Les plans définitifs ainsi que les plans de construction ont été réalisés par le bureau d'architecture SOCIETE2.) (SOCIETE2.)).

Le prix définitif ainsi que le cahier des charges seront, le cas échéant, adaptés aux modifications qui seraient souhaitées par le maître d'ouvrage.

[...]

CONSTRUCTION :

L'entreprise constitue un forfait relatif déterminé pour un prix global de 333.231,40 € (trois cents trente-trois mille deux-cents trente et un euros et quarante cents) au taux de TVA 3% (sous réserve de l'accord à attribuer par l'Administration de l'Enregistrement, faute de quoi la TVA au taux de 17% serait appliquée). Au cas où le présent contrat de construction / louage d'œuvre devrait passer sous la forme de vente en état futur d'achèvement, avec garantie bancaire et acte notarié, le prix de vente sera majoré de 3,5 % HTVA, ce qui constituera de ce fait le montant définitif du présent contrat au jour de la signature de l'acte notarié. [...] »

Le contrat prévoit ensuite 18 tranches de paiement à régler au fur et à mesure de l'avancement des travaux et stipule ce qui suit pour les modifications :

« Si le maître de l'ouvrage, postérieurement à la date des présentes et avant l'achèvement des travaux, souhaitait que des modifications ou des travaux supplémentaires soient apportés à ses locaux, il doit s'adresser à l'architecte, lequel appréciera si les modifications sont réalisables et les transmettra au constructeur qui établira un devis, lequel sera soumis au client pour approbation. Il sera notifié au maître de l'ouvrage pour accord et déterminera l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison prévu. L'architecte donnera directement au constructeur les instructions nécessaires. Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires viendra s'ajouter au prix de vente initial ainsi que les privilèges concernant son paiement.

Le démarrage du chantier sera défini selon l'avancement des démarches administratives. L'autorisation communale et gouvernementale étant données, il pourra débuter dans les 2 mois qui suivent l'acte notarié du terrain.

La durée des travaux sera d'environ 12 mois à compter de la date de démarrage du chantier (hors intempéries, travaux supplémentaires et congés collectifs).

Le maître de l'ouvrage s'engage à ne pas effectuer (ou faire effectuer) des travaux prévus à sa charge sans l'accord préalable du constructeur, qui définira la date d'intervention du chantier. Le maître de l'ouvrage aura la jouissance et il en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction, lequel sera constaté par procès-verbal de réception en présence des deux parties contractantes, étant toutefois précisé que cette prise de possession ne pourra avoir lieu qu'après paiement de la totalité des travaux exécutés.

La prise de possession anticipée par le client vaudra par la présente réception définitive entre parties contractantes et donnera lieu au paiement intégral des montants encore dus jusqu'au solde.

[...]

Clause suspensive :

Le présent contrat est subordonné à un accord de crédit à émettre par un Institut Financier agréé en faveur des acquéreurs qui s'engagent à remettre une copie de la décision bancaire au constructeur pour au plus tard dans les 4 semaines qui suivent la signature du présent.

Si le délai de construction ne pouvait être respecté par le promoteur, du fait d'un retard dû au maître de l'ouvrage (exemple : non-paiement des travaux etc...) les frais qui en découleraient seraient intégralement pris à charge par le client.

[...] »

Le même jour, un descriptif des travaux a été signé entre parties qui stipule notamment ce qui suit :

« Au cas où le maître d'ouvrage désire procéder à un choix de matériaux et/ou installations techniques et/ou agencements quelconques différentes et non prévus dans l'exécution standard du présent cahier des charges, il accepte d'office et sans que le constructeur n'ait besoin de le lui notifier à chaque fois, que les délais supplémentaires générés directement ou indirectement par les choix en question, feront augmenter le délai global fixé, de plein droit.

[...]

Le prix forfaitaire fixé pour la réalisation de la construction est payable moyennant acomptes échelonnés suivant l'avancement des travaux.

[...]

Tous les noms de produits ou d'équipements cités dans ce devis sont à titre indicatif, le constructeur pourra à tout moment leur substituer des produits de qualité et/ou performances similaire(s) disponibles sur le marché. Tout ce qui n'est textuellement pas repris dans ce devis n'est pas prévu au prix ci-dessous ».

Le 2 septembre 2015, les époux PERSONNE4.) ont donné mandat exclusif à la société SOCIETE1.) de vendre leur maison unifamiliale sise à L-ADRESSE5.) pour un montant de 685.000 €. Ledit mandat a été donné pour une durée de douze mois renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de mêmes durées, à moins d'être résilié par lettre recommandée au moins 15 jours avant l'expiration du délai en cours ou d'un commun accord entre les parties.

En date du 24 septembre 2015, les époux PERSONNE4.) ont signé avec la société SOCIETE1.) un avenant au contrat de construction du 23 juillet 2015 concernant l'agrandissement du sous-sol afin d'avoir un sous-sol complet au lieu d'un demi sous-sol tel que prévu aux plans initiaux. Le prix est fixé au montant de 11.870 €. Une autorisation de construire prévoyant l'agrandissement du sous-sol a été émise en date du 23 octobre 2015.

Le 5 janvier 2017, le mandataire des époux PERSONNE4.) a adressé un courrier recommandé à la société SOCIETE1.), lui signalant que la maison, dont la construction qui aurait dû être achevée fin 2016, serait loin d'être terminée, l'a mis en demeure de communiquer une date prévisible d'achèvement des travaux de construction et a demandé un dédommagement de 2.000 € par mois (perte de location) à partir de janvier 2017.

Par courrier recommandé du 21 juillet 2017, les époux PERSONNE4.) ont résilié le mandat de vente du 2 septembre 2015 avec effet au 1^{er} septembre 2017.

Suivant courrier recommandé du 19 septembre 2017, les époux PERSONNE4.) ont dénoncé des problèmes avec la commune et les voisins ainsi que certains vices et malfaçons (à répertorier lors de la remise des clés) et ont mis en demeure la société SOCIETE1.) de leur communiquer leur assurance de terminer le chantier pour le 26 septembre 2017.

Par courrier du 6 octobre 2017, la société SOCIETE1.), faisant état d'une mise au point avec les époux PERSONNE4.) sur le chantier, mentionne plusieurs contretemps (découverte d'un câble électrique SOCIETE3.), évacuation de terres noirâtres, pluies incessantes, travaux non prévus effectués sans supplément pour le compte des

époux PERSONNE4.)) pour expliquer les retards et affirme tout mettre en œuvre pour que le chantier se termine au plus vite.

Par ordonnance de référé du 8 décembre 2017, l'expert Luciano BERALDIN a été nommé pour procéder à la mission d'expertise suivante :

« - faire constater l'état général de la maison de façon contradictoire par un expert judiciaire,
- indiquer les travaux à faire,
- indiquer la date d'achèvement normal d'un chantier d'une telle envergure ainsi que la date prévisible de la fin du chantier en considération des travaux déjà réalisés et ceux restants à faire,
- décrire les éventuels vices, malfaçons et désordres affectant l'ensemble de la maison située à L-ADRESSE1.),
- se prononcer sur les causes et origines des éventuels vices, malfaçons et désordres constatés,
- se prononcer sur les travaux et moyens nécessaires pour y remédier,
- évaluer le coût des travaux de réfection, de remise en état et de finition ».

L'expert BERALDIN a déposé son rapport le 21 février 2018.

Le 27 avril 2018, les époux PERSONNE4.) ont pris possession des lieux.

Par acte du notaire Maître FRANK MOLITOR du 3 juillet 2018, PERSONNE1.) a vendu à la société SOCIETE4.) la maison d'habitation sise à ADRESSE5.) pour le prix de 650.000 €

Par acte d'huissier de justice du 27 août 2018, les époux PERSONNE4.) ont assigné la société SOCIETE1.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- quant au contrat de construction signé en date du 23 juillet 2015 :
 - principalement, voir condamner la société SOCIETE1.), sous peine d'astreinte plafonnée de 1000 € par jour de retard, à finaliser les travaux de construction de la maison sur le terrain sis à ADRESSE1.), respectivement, redresser les travaux mal effectués, endéans un délai de trois mois à partir de la date de la signification du jugement à intervenir, selon énumération des travaux figurant au dispositif de l'acte introductif d'instance,
 - subsidiairement, voir autoriser les époux PERSONNE4.) à faire exécuter eux-mêmes les travaux de construction qui

n'ont pas été exécutés, sinon qui ont été mal exécutés par la société SOCIETE1.), aux frais de cette dernière,

- quant au mandat de vente signé en date du 2 septembre 2015 :
 - principalement, voir constater que le mandat de vente signé en date du 2 septembre 2015 a été valablement résilié par les époux PERSONNE4.) suivant courrier du 21 juillet 2017 et avec effet au 1^{er} septembre 2017, subsidiairement, voir prononcer la résolution du mandat de vente signé en date du 2 septembre 2015 entre la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE4.) aux torts de la partie assignée et avec effet au 1^{er} septembre 2017,
- quant au préjudice :
 - voir condamner la société SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE4.) le montant de (42.000 + 48.000 + 35.000 + 2.498,42 =) 127.498,42 € + p.m. à titre de préjudice matériel, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le Tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, et voir condamner la société SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE4.) le montant de 30.000 € à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le Tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les époux PERSONNE4.) ont encore sollicité l'obtention d'une indemnité de procédure de 5.000 € et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) a réclamé à titre reconventionnel la condamnation des époux PERSONNE4.) au paiement de 24.301,03 € (10.003,50 + 10.100,00 + 3.273,23 + 924,30) du chef de quatre factures restées impayées, de 5.000 € au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat et d'une indemnité de procédure de 2.000 €.

Par jugement civil no 2021TALCH11/00082 du 30 avril 2021, le tribunal, après avoir déclaré recevables les demandes principales et reconventionnelles, a invité les parties, avant tout progrès en cause, à conclure quant à la qualification juridique à donner au contrat de construction du 23 juillet 2015 et a réservé le surplus.

Par jugement no 2022TALCH11/00058 du 29 avril 2022, le tribunal, statuant en continuation du jugement du 30 avril 2021, après avoir qualifié le contrat de construction du 23 juillet 2015 de contrat de vente

en l'état futur d'achèvement, a, avant tout autre progrès en cause, invité les époux PERSONNE4.) à lister en détail les malfaçons et manques de finition à l'état actuel et a rejeté la demande des époux PERSONNE4.) en allocation de dommages et intérêts pour perte de jouissance en ce qui concerne les demandes relatives au contrat de construction.

En ce qui concerne le contrat intitulé « *mandat de vente* » du 2 septembre 2015, qualifié de contrat d'entreprise, le tribunal a dit irrecevable la demande en allocation de dommages et intérêts pour perte de préjudice locatif et gain manqué pour autant que formulée par PERSONNE2.) et a déclaré cette demande recevable pour autant que formulée par PERSONNE1.). Il a déclaré résilié le contrat du 2 septembre 2015 avec effet au 1^{er} septembre 2017 et dit non fondée la demande en indemnisation du préjudice matériel de PERSONNE1.). Le tribunal a encore dit non fondée la demande des époux PERSONNE4.) en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Il a déclaré fondée en son principe la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en paiement de trois factures à concurrence du montant de 14.201,03 € avec les intérêts au taux légal à compter du 28 janvier 2019 jusqu'à solde tout en prononçant un sursis à statuer quant à la condamnation et a réservé la demande relative à la facture 2018-36 du 6 juin 2018.

Le tribunal a réservé la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat et les demandes accessoires ainsi que le surplus de la demande.

Par exploit d'huissier de justice du 24 juin 2022, les époux PERSONNE4.) ont régulièrement relevé appel du jugement précité qui leur a été signifié le 27 mai 2022.

Quant au contrat de construction, ils demandent, par réformation, à voir dire qu'il n'y a pas eu de réception de l'ouvrage et à se voir allouer, outre les intérêts légaux, 42.000 € (2000 x 21) au titre d'indemnisation de leur préjudice moral pour défaut de jouissance, ou tout autre montant à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert.

Quant au mandat de vente, PERSONNE1.), conclut, par réformation, à l'obtention de 83.000 € (48.000 + 35.000), augmenté des intérêts légaux, au titre d'indemnisation de son préjudice matériel, ou tout autre montant à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert et les époux PERSONNE4.) demandent 30.000 € au titre d'indemnisation de leur préjudice moral.

Les époux PERSONNE4.) demandent encore, par réformation, à voir débouter la société SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle à hauteur de 14.201,03 €.

Ils réclament la somme de 5.000 € sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile et l'exécution provisoire de l'arrêt à intervenir.

Dans ses conclusions « récapitulatives » la société SOCIETE1.) demande par réformation, à voir qualifier le contrat du 23 juillet 2015 de contrat d'entreprise et conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris pour le surplus, faute par les époux PERSONNE4.), de présenter des moyens nouveaux en appel. Elle sollicite encore l'obtention d'une indemnité de procédure de 5.000 €.

Discussion

Quant à la qualification du contrat de construction du 23 juillet 2015 liant les parties

Le tribunal a qualifié le contrat de construction du 23 juillet 2015 de vente en état futur d'achèvement (suivant le dispositif du jugement entrepris) se définissant suivant l'article 1601-4 du Code civil de la façon suivante « *est considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants, tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constitué par un lot en copropriété moyennant des versements et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction* ».

La vente en l'état futur d'achèvement se caractérise d'une part par le transfert progressif de la propriété du terrain et des constructions au fur et à mesure de leur réalisation, l'acquéreur devenant propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de leur édification, par voie d'accession et d'autre part, par le paiement progressif du prix entre les mains du vendeur, sans attendre son achèvement.

Après une analyse des stipulations du contrat de construction et du descriptif des travaux, le tribunal a retenu que, contrairement à ce que font valoir les parties, la société SOCIETE1.) s'est réservé les pouvoirs de maître d'ouvrage. Les époux PERSONNE4.) n'avaient que quelques choix quant aux détails des travaux, ceux-ci devant encore être dans les limites de la gamme proposée par la société SOCIETE1.) et jusqu'à un certain prix maximum.

Le tribunal a estimé que le constat qu'il s'agit d'un projet préétabli par la société SOCIETE1.) et partant d'une vente en l'état futur d'achèvement est confirmé par un courriel du 16 juillet 2015 adressé par la société SOCIETE1.) aux époux PERSONNE4.), par le fait que le terrain à bâtir a été vendu par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.), représentant le propriétaire PERSONNE3.), par le fait que le compromis de vente du 23 juillet 2015 entre PERSONNE3.) (représenté par la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE4.) oblige ces derniers à signer un « *contrat de construction pour une maison clés en mains* » avec la société SOCIETE1.), par le fait que le contrat de « *mandat de vente* » entre PERSONNE3.), précédent propriétaire du terrain, et la société SOCIETE1.) indique concernant l'immeuble à vendre qu' « *Il s'agit ici d'une maison prévue en future construction* », par le fait que le contrat du 23 juillet 2015 prévoit un paiement échelonné du prix en fonction de l'avancement des travaux ainsi que par le fait qu'il y avait une autre société qui était en charge de la construction, en l'occurrence la société SOCIETE5.).

Les circonstances que le contrat du 23 juillet 2015 est intitulé « *Contrat de louage d'œuvre* », que les époux PERSONNE4.) y soient indiqués comme « *maître d'ouvrage* » et la société SOCIETE1.) comme « *constructeur* » et que le prix et le cahier des charges soient adaptés aux modifications souhaitées par les époux PERSONNE4.) ne sauraient conférer le caractère de contrat d'entreprise audit contrat.

Aux termes de la motivation de ses conclusions « récapitulatives », la société SOCIETE1.) a demandé à la Cour, par réformation, par appel incident, de qualifier le contrat conclu entre parties de contrat d'entreprise, qualification donnée au contrat du 23 juillet 2015 par les parties et se rapporte pour le surplus à la qualification donnée par la Cour.

Les époux PERSONNE4.) résistent à l'appel incident au motif que la société SOCIETE1.) n'aurait pas demandé de réformation du jugement déféré.

La Cour constate toutefois que, contrairement aux affirmations des époux PERSONNE4.), la société SOCIETE1.) a sollicité la réformation du jugement déféré aux termes de ses conclusions en ce qui concerne la qualification du contrat du 23 juillet 2015, même si ce moyen ne figure pas au dispositif de ses conclusions.

Comme la Cour doit répondre aux moyens invoqués dans les motifs des conclusions et aux demandes qu'elles contiennent, elle doit prendre en considération non seulement les demandes figurant au dispositif des conclusions, mais également celles résultant des motifs.

La Cour se prononcera en conséquence sur la qualification du contrat du 23 juillet 2015 et il y a lieu de procéder à l'examen des moyens soulevés par la société SOCIETE1.).

Au regard des dispositions de l'article 61, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Il n'appartient en effet pas aux parties de qualifier leur contrat et de soumettre celui-ci de la sorte au régime juridique correspondant, mais c'est aux juges qu'il incombe de procéder à la qualification juridique des relations contractuelles d'après leur contenu réel (Cass. 9 juillet 1987, Pas. 27, p. 123).

C'est à bon droit que le tribunal, après une analyse des pièces versées au dossier et notamment des stipulations du contrat litigieux ainsi que du descriptif des travaux, a retenu que le contrat de construction du 23 juillet 2015 est à qualifier de vente en état futur d'achèvement.

Faute par la société SOCIETE1.) de préciser autrement en quoi le tribunal est critiqué pour avoir retenu la qualification du contrat litigieux en vente en état futur d'achèvement, le jugement déféré est à confirmer sur ce point.

Quant à la réception de l'ouvrage

Les époux PERSONNE4.) font grief au tribunal d'avoir retenu qu'il n'y aurait eu aucune réception de l'ouvrage et reprochent au tribunal de s'être limité à une clause du contrat de construction, sans prendre en considération l'ensemble des indices au dossier, pour retenir que la prise de possession des lieux du 27 avril 2018 vaut réception de l'ouvrage et concluent à la réformation du jugement entrepris de ce chef.

Ils estiment que leur volonté de ne pas prendre réception de l'ouvrage résulterait de la dénonciation à la société SOCIETE1.) de nombreux vices de construction apparus au fur et à mesure de l'avancement des travaux et de l'assignation de la société SOCIETE1.) en référé expertise et invoquent des jurisprudences de la Cour de cassation ayant retenu l'absence de réception tacite.

Dans leurs conclusions ultérieures ils admettent qu'une prise de possession anticipée par le client ne l'empêcherait pas d'invoquer des vices respectivement de demander l'exécution des travaux.

La société SOCIETE1.), estimant que la prise de possession anticipée des lieux par les époux PERSONNE4.) en date du 27 avril 2018 vaut

réception de l'ouvrage, conclut à la confirmation du jugement déferé, d'autant plus que les époux PERSONNE4.) ne précisent pas le bénéfice qu'ils entendent tirer d'une réformation du jugement relatif à ce moyen d'appel.

Suivant une clause du contrat de construction « Le maître de l'ouvrage aura la jouissance et il en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction, lequel sera constaté par procès-verbal de réception en présence des deux parties contractantes, étant toutefois précisé que cette prise de possession ne pourra avoir lieu qu'après paiement de la totalité des travaux exécutés.

La prise de possession anticipée par le client vaudra par la présente réception définitive entre parties contractantes et donnera lieu au paiement intégral des montants encore dus jusqu'à solde ».

Le tribunal a retenu, après application de cette clause, que la prise de possession des lieux par les époux PERSONNE4.) en date du 27 avril 2017 vaut réception de l'ouvrage.

Il a néanmoins estimé qu'en l'absence de décharge expresse en faveur de la société SOCIETE1.), la prise de possession ne porte pas à conséquence quant à la dénonciation des vices cachés révélés après la réception.

C'est à juste titre que la société SOCIETE1.) fait valoir que les époux PERSONNE4.), qui admettent que la réception par prise de possession anticipée ne les empêcherait pas d'invoquer des vices, respectivement de demander l'exécution des travaux, ne justifient pas de l'utilité ou de l'avantage que ce moyen relatif à la réception pourrait leur procurer.

En effet, la prise de possession des lieux n'a pas privé les époux PERSONNE4.) de leur droit à réclamer réparation des vices et ne leur est pas préjudiciable.

Faute par les époux PERSONNE4.) de tirer des conséquences juridiques de l'absence de réception de l'ouvrage, le moyen est inopérant.

Quant à la demande en indemnisation pour perte de jouissance relative au contrat de construction

Le tribunal, après avoir fixé un délai d'achèvement des travaux sur base des conclusions de l'expert Luciano Beraldin et examiné plusieurs motifs invoqués par la société SOCIETE1.) pouvant également justifier le retard dans l'achèvement des travaux, a débouté les époux PERSONNE4.) de leur demande en indemnisation, motif

pris qu'ils n'ont pas justifié le préjudice allégué respectivement le montant réclamé.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont retenu que les travaux de construction ont commencé le 1^{er} octobre 2015 et que le délai normal d'achèvement de la construction (fixé par l'expert judiciaire de 15 à 18 mois hormis les congés collectifs) était mi-juin 2017 (1^{er} octobre 2015 + 18 mois + 3 semaines de congés collectifs en hiver 2015, 1 mois de congés collectifs en été 2016 + 3 semaines de congés collectifs en hiver 2016).

Après avoir constaté que les travaux de construction n'étaient pas achevés à cette date, le tribunal a examiné plusieurs causes de retard d'achèvement invoquées par la société SOCIETE1.).

La juridiction de première instance a estimé que la société SOCIETE1.) ne saurait se prévaloir ni de la modification de l'autorisation de construire à l'initiative des époux PERSONNE4.), ni des complications entraînées par l'absence de raccordement électrique aux réseaux urbains pour justifier une prolongation des délais d'achèvement de la construction.

Par contre, le tribunal a admis que la découverte d'une conduite électrique haute tension ainsi que d'une bande de terre noircie lors des travaux de terrassement, que les intempéries du mois de mai 2016 ayant entraîné un éboulement des terres et que les travaux supplémentaires commandés par les époux PERSONNE4.) justifiaient une prolongation du délai d'achèvement de 14 semaines et 8 jours (6 semaines + 8 jours + 2 semaines + 6 semaines).

Maintenant leur demande de première instance, les époux PERSONNE4.) font grief au tribunal de les avoir déboutés de leur demande en indemnisation de leur préjudice matériel pour perte de jouissance à compter du mois de décembre 2016, date prévisible de la fin des travaux, jusqu'au mois d'août 2018, préjudice évalué à 42.000 € (2.000 € x 21 mois), suite au retard pris par la société SOCIETE1.) dans l'achèvement des travaux.

Ils soutiennent que leur demande tend à l'indemnisation des frais de logement supplémentaires et d'inquiétude grandissante suite au retard des travaux de construction et réitèrent leur demande en indemnisation de la perte de jouissance sur base des articles 1134 et 1147 du Code civil. Même si on prenait en compte la prolongation supplémentaire du délai par le tribunal de 15 à 18 mois, augmentée d'un délai de 10 semaines et un jour en raison des causes justificatives retenues dans le jugement déféré, la société SOCIETE1.) aurait pris un retard dans l'achèvement des travaux et serait tenue à réparation

pour exécution fautive du contrat, même en absence de pénalités de retard contractuellement fixées.

Ils estiment que la société SOCIETE1.) ne saurait justifier le retard pris dans le délai d'achèvement par la démolition du chalet existant sur le terrain sur lequel la construction litigieuse était à ériger.

La société SOCIETE1.) soutient que, suivant la motivation retenue par le tribunal fixant le début de la construction au 1^{er} octobre 2015, le délai d'achèvement de la construction serait reporté au moins jusqu'au 17 septembre 2017, au regard des délais supplémentaires admis dans le jugement déféré et des congés collectifs d'été 2017.

Elle demande, par confirmation, à voir débouter les époux PERSONNE4.) de leurs prétentions, faute d'établir un préjudice lié au fait qu'ils ont emménagé le 27 avril 2018. Elle conteste toute perte de jouissance en son principe et en son quantum.

Tel que relevé ci avant, le contrat du 23 juillet 2015 prévoit que : *« Le démarrage du chantier sera défini selon l'avancement des démarches administratives. L'autorisation communale et gouvernementale étant données, il pourra débuter dans les 2 mois qui suivent l'acte notarié du terrain. La durée des travaux sera d'environ 12 mois à compter de la date de démarrage du chantier (hors intempéries, travaux supplémentaires et congés collectifs) ».*

Le tribunal est à confirmer pour avoir retenu que le délai de 12 mois est un délai indicatif.

Le tribunal n'est pas critiqué pour avoir retenu que les travaux de construction n'étaient pas achevés dans les délais, qu'en date du 19 septembre 2017 les époux PERSONNE4.) ont mis la société SOCIETE1.) en demeure de terminer les travaux et que les époux PERSONNE4.) ont emménagé le 27 avril 2018.

Il n'est pas contesté par les parties que la société SOCIETE1.) en tant que constructeur doit rapporter la preuve des causes justificatives du retard.

Quant à la démolition du chalet existant sur le terrain sur lequel la construction litigieuse était à ériger, il y a lieu de noter qu'elle n'a pas été invoquée par la société SOCIETE1.) en tant que cause justificative du retard dans l'exécution des travaux de construction.

Les époux PERSONNE4.) ne précisant pas en quoi le tribunal est critiqué pour avoir retenu qu'au moment de la fixation du point de départ du chantier, les travaux de démolition, qui ont duré du 1^{er} au 6 octobre 2015, étaient nécessairement compris dans le délai

approximatif de 12 mois prévu au contrat du 23 juillet 2015, le moyen est à écarter.

Quant aux causes justificatives de retard critiquées

1. la présence d'une conduite électrique haute tension et de la présence d'une bande de terre noircie

Le tribunal a retenu que la présence d'une conduite électrique haute tension ainsi que d'une bande de terre noircie sur le terrain ne sauraient être imputables à la société SOCIETE1.), ces aléas de la construction présentant les caractères de la force majeure. Ainsi des prolongements du délai d'achèvement de 6 semaines et de 8 jours sont justifiés

En réitérant leurs moyens soutenus en première instance, les époux PERSONNE4.) déclarent ne pas avoir été informés en temps utile de l'existence du câble électrique et de la présence de la terre noircie, éléments de fait insuffisants pour justifier un allongement du délai des travaux de construction.

La société SOCIETE1.) indique que l'existence de la conduite électrique « SOCIETE3.) » se serait révélée après la démolition de la construction existante le 23 octobre 2015 et que le déplacement du câble sollicité auprès de la société SOCIETE3.) n'aurait eu lieu qu'en début du mois d'avril 2016.

Elle soutient encore que la présence de la terre noircie sur toute la périphérie du terrassement constatée le 7 avril 2016 aurait nécessité l'arrêt du chantier en attendant le résultat des analyses chimiques avant d'exclure une certaine pollution et qu'elle a promptement réagi, la visite des lieux du bureau d'expertise s'étant tenue le 12 avril 2016.

Même si les époux PERSONNE4.) ont été informés plus tard de la présence du câble haute tension et d'une bande de terre noirâtre, ils ne précisent pas en quoi le tribunal est critiqué pour avoir tenu compte de l'allongement du délai d'achèvement des travaux de six semaines, respectivement de 8 jours, de sorte que les moyens sont à écarter.

2. Les intempéries du mois de mai 2016 et le glissement de terres

Réitérant leurs contestations de première instance, les époux PERSONNE4.) soutiennent qu'il n'y aurait pas pu y avoir de glissement parce que le terrain serait plat. Ils contestent l'existence de pluies excessives au printemps 2016 et reprochent à la société SOCIETE1.) de ne pas avoir suffisamment sécurisé et protégé le chantier contre la pluie et le vent. Des pluies au printemps seraient normales et les intempéries alléguées ne présenteraient pas les

caractères de la force majeure. Ils invoquent deux arrêts de la Cour d'appel, afin d'établir que les intempéries ne pourraient pas être source d'allongement des délais. Ils font encore valoir que « *la situation litigieuse porte sur une obligation de résultat qui n'a pas été respectée, de sorte que les parties appelantes n'ont pas besoin de prouver la faute de la partie intimée* ». Elle soutient que la partie adverse pourrait échapper à sa responsabilité en prouvant la survenance d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure, la simple preuve de l'absence de faute étant insuffisante.

La société SOCIETE1.) fait valoir que des pluies excessives au printemps 2016 auraient causé un glissement de terres qui aurait fait écrouler le 31 mai 2016 les premiers murs du sous-sol. Les terres et les maçonneries auraient dû être évacuées, ce qui aurait entraîné un retard de 15 jours.

Le tribunal a retenu à juste titre qu'il appartient au promoteur-constructeur de tenir compte du risque d'intempéries lorsqu'il fixe la durée prévisible des travaux et que la force majeure ne peut être retenue que si les intempéries ont dépassé par leur intensité et leur durée ce à quoi l'on peut habituellement s'attendre dans nos régions pendant la période considérée. Pour que les intempéries puissent être considérées comme cas de force majeure justifiant la suspension du délai de livraison, il faut par ailleurs que l'exécution des travaux en cours au moment des intempéries soit rendue impossible.

Le tribunal ayant retenu qu'il appartient à la partie qui invoque un empêchement temporaire de poursuivre les travaux de prouver qu'il n'a pas pu être évité nonobstant sa diligence et sa prévoyance, le moyen relatif à la charge de la preuve « *de la situation litigieuse* » est à écarter.

La jurisprudence admet que la cause de suspension ne peut être considérée comme légitime que si aucune faute ou négligence ne peut être reprochée au débiteur (CA, 24 juin 2009, n° 33742). Ainsi il ne suffit pas d'établir le nombre des jours d'intempéries, mais il faut également justifier que ces intempéries sont des causes légitimes de suspension en ce qu'elles ont effectivement retardé l'exécution des travaux sur le chantier.

La jurisprudence se réfère aux dispositions de l'article L.531-2 (1) du Code du travail qui considère comme intempéries la pluie, le froid, la neige, le gel et le dégel, à condition que l'effet direct et immédiat des intempéries entraîne l'impraticabilité du lieu de travail, ou bien rende l'accomplissement des travaux impossible ou dangereux, eu égard soit à la santé ou à la sécurité des travailleurs, soit à la nature ou à la technique des travaux à exécuter (CA, 23 février 2012, n° 35683).

Le tribunal a correctement retenu qu'il résulte du résumé mensuel du temps de mai 2016 établi par le service SOCIETE6.) ainsi que d'un article paru le 1^{er} juin 2016 sur le site SOCIETE6.), versés par la société SOCIETE1.), que les jours précédant le 31 mai 2016, le Luxembourg a connu une période de pluies intenses, un avis d'« *alerte orange* » ayant même été émis le 30 mai 2016, et que ces intempéries ont dépassé par leur intensité et leur durée ce à quoi l'on peut habituellement s'attendre et qu'elles présentaient dès lors les caractères de la force majeure.

Ainsi le moyen relatif à la force majeure tout comme l'arrêt cité par les époux PERSONNE4.) du 29 juin 1993 de la Cour d'appel précisant qu'il faut apprécier un événement de la nature selon l'heure, la date, le lieu et les conditions météorologiques générales de la région pour être constitutifs de la force majeure, n'est pas en contradiction avec la motivation du jugement déféré.

Le tribunal est encore à confirmer pour avoir retenu que le glissement de terres survenu en date du 31 mai 2016 est dû aux intempéries survenues à la fin du mois de mai 2016.

A l'instar du tribunal, la Cour retient que l'argument des époux PERSONNE4.) selon lequel la société SOCIETE1.) n'aurait pas suffisamment sécurisé et protégé le chantier, n'est pas établi, d'autant plus que les époux PERSONNE4.) n'indiquent pas de quelle façon le chantier aurait pu être protégé contre les pluies intenses de manière à éviter tout éboulement de terrain.

Faute par les époux PERSONNE4.) d'établir la survenance antérieure au même endroit d'un glissement de terrain suite à des intempéries prolongées, l'arrêt du 24 janvier 2018 de la Cour d'appel cité par les époux PERSONNE4.) et qui se réfère à une hypothèse de violentes averses ininterrompues ayant provoqué un glissement de terrain et s'étant déjà produit au même endroit et dans les mêmes conditions n'est pas transposable au présent cas d'espèce.

Le tribunal est dès lors à confirmer pour avoir retenu qu'un retard de deux semaines est justifié par les intempéries du mois de mai 2016 et le glissement de terres subséquent.

3. Les travaux supplémentaires commandés par les époux PERSONNE4.)

Le tribunal a retenu que les époux PERSONNE4.) ont fait procéder à des travaux supplémentaires et que conformément aux stipulations du descriptif des travaux, la société SOCIETE1.) s'est exonérée des

retards accrus en relation avec les travaux supplémentaires commandés.

Soutenant qu'un congé de 5 semaines pris par le constructeur en été 2017 expliquerait à suffisance l'augmentation de la durée des travaux, les époux PERSONNE4.) contestent avoir procédé à de tels travaux.

La société SOCIETE1.), maintenant que les époux PERSONNE4.) ont fait procéder à plusieurs travaux supplémentaires, notamment au niveau de l'électricité, du sanitaire et du carrelage, conclut à la confirmation du jugement sur ce point.

Le tribunal ayant constaté l'existence de commandes de travaux supplémentaires par les époux PERSONNE4.) au regard des pièces versées par la société SOCIETE1.) et faute par les époux PERSONNE4.) de préciser en quoi le tribunal est critiqué pour avoir conclu à la réalité de ces travaux supplémentaires, les contestations des époux PERSONNE4.), qui n'ont pas établi les congés allégués de 5 semaines en été 2015, sont à écarter.

Le tribunal, estimant qu'il n'y a pas lieu de procéder à un cumul de tous les retards imputables aux travaux supplémentaires et admettant que ces travaux ont pu être exécutés parallèlement, sans générer de retard, a retenu à bon droit qu'une prolongation du délai d'achèvement de 6 semaines est justifiée par les travaux supplémentaires.

Au vu des développements faits ci-avant, c'est à bon droit que le tribunal a que le délai de mi-juin 2017 retenu pour l'achèvement de la construction n'a pas pu être respecté.

Quant au préjudice

Les époux PERSONNE4.) réclament 42.000 € (2000 x 21) au titre d'indemnisation de leur préjudice moral pour défaut de jouissance.

La société SOCIETE1.) conteste le préjudice allégué en son principe et en son quantum.

Afin de prospérer dans leur demande sur base de la responsabilité contractuelle, il incombe aux époux PERSONNE4.) d'établir un préjudice en relation causale avec la faute reprochée à la société SOCIETE1.), à savoir le retard dans la finition de la construction.

Abstraction faite qu'il résulte des développements qui précèdent que le délai de mi-juin 2017 retenu pour l'achèvement de la construction n'a pas pu être respecté, les époux PERSONNE4.), qui ne font état d'aucune pièce relative au préjudice allégué ou au montant de 2.000 € réclamé, ne justifient en instance d'appel ni de frais de logement

supplémentaires, ni des inquiétudes concrètes relatives à l'achèvement de la construction, et se rapportant à la période pour laquelle la prétendue perte de jouissance est demandée.

Leur appel n'est dès lors pas fondé et le jugement entrepris est à confirmer sur ce point.

Quant à la perte du revenu locatif et au gain manqué sur le prix de vente de la maison à ADRESSE6.) en raison du contrat du 2 septembre 2015

PERSONNE1.) reproche au tribunal de l'avoir déboutée de sa demande en allocation de dommages et intérêts pour perte de préjudice locatif et gain manqué.

Par réformation du jugement déféré, elle réitère sa demande on obtention de 48.000 € (2.000 x 24) à partir de la résiliation intervenue le 1^{er} septembre 2017, formulée en première instance sur base des article 1142 et 1149 du Code civil pour défaut de jouissance et perte locative.

Ainsi PERSONNE1.) soutient que la société SOCIETE1.), soumise à une obligation de moyens, aurait commis des fautes dans l'exécution de son mandat au regard des dispositions de l'article 1993 du Code civil. Elle reproche à la société SOCIETE1.) de ne pas avoir fait suffisamment de diligences dans le cadre de son mandat de vente, qu'elle l'aurait mal conseillée et que la vente aurait été fortement retardée, étant donné que le mandataire n'aurait pas indiqué que le prix de vente initial était trop élevé par rapport à la valeur du marché.

Elle fait grief au tribunal d'avoir retenu qu'elle devait pertinemment savoir que le prix initial de vente, à supposer qu'il ait été surévalué, pourra toujours être revu à la baisse, étant donné que « *lorsqu'un mandat est déposé auprès d'une agence, on s'attend avoir une estimation réelle du bien, et non une approximation, qui pourra toujours être revue à la baisse* ».

Elle soutient encore avoir ainsi subi un préjudice de 35.000 € pour gain manqué, motif pris que la société SOCIETE1.) aurait fait naître dans son chef un faux espoir quant à la vente de sa maison. Il y aurait gain manqué, en raison du fait que la société SOCIETE1.) aurait fixé le prix de vente initial à 685.000 € et que l'immeuble n'aurait toutefois été vendu qu'au prix de 650.000 €.

La société SOCIETE1.) conteste tout préjudice subi par PERSONNE1.) ainsi que toute faute dans son chef, étant donné que le propriétaire a vendu lui-même l'immeuble par acte notarié du 3 juillet 2018 au prix évalué par la société SOCIETE1.).

Elle soutient avoir évalué l'immeuble à un prix entre 660.000 et 680.000 € et que le prix de vente de 685.000 € aurait été fixé par les époux PERSONNE4.). Elle déclare avoir organisé sans succès de nombreuses visites entre novembre 2015 et juillet 2017. En absence d'inexécution contractuelle prouvé dans son chef, elle demande à voir confirmer le jugement entrepris.

Le jugement déféré n'est pas critiqué pour avoir déclaré irrecevable la demande en indemnisation pour perte de préjudice locatif et pour gain manqué formulée par PERSONNE2.), étant donné que PERSONNE1.) était seule propriétaire de l'immeuble sis à ADRESSE6.) « *pour l'avoir acquis avant son mariage avec PERSONNE2.)* » et avait seule qualité pour signer le contrat intitulé « *Mandat de vente* » du 2 septembre 2015 avec la société SOCIETE1.), les préjudices invoqués étant subordonnés à la qualité de propriétaire du bien immobilier.

C'est à bon droit que le tribunal a qualifié le contrat du 2 septembre 2015, par lequel PERSONNE1.) a donné à la société SOCIETE1.) « *mandat exclusif à partir de ce jour pour une durée de 12 mois afin de vendre* » son immeuble sis à ADRESSE6.) à un prix de vente fixé à 685.000 € de contrat d'entreprise, motif pris que suivant les termes du contrat, la mission de la société SOCIETE1.) était de rechercher des acquéreurs intéressés à l'achat du bien immobilier appartenant à PERSONNE1.) et non pas de représenter et/ou d'engager les parties lors de la conclusion du compromis de vente ou de l'acte notarié de vente.

Les époux PERSONNE4.) n'allègent pas avoir donné expressément à la société SOCIETE1.) un pouvoir de les représenter, c'est à tort qu'ils soutiennent être liés à la société SOCIETE1.) par un contrat de mandat.

Le jugement entrepris n'est pas critiqué pour avoir déclaré résilié le contrat du 2 septembre 2015 avec effet au 1^{er} septembre 2017, résiliation faite par les époux PERSONNE4.) le 21 juillet 2017 et acceptée par la société SOCIETE1.).

Le tribunal n'est pas non plus critiqué pour avoir retenu que la société SOCIETE1.), en tant qu'agent immobilier, est tenue d'une obligation de moyens de faire tout son possible pour accomplir correctement sa mission et d'y apporter tous ses soins et sa compétence et qu'elle ne garantit pas de résultat et ne saurait être déclarée responsables d'un dommage qu'elle n'a pas pu empêcher. Elle est tenue d'une obligation d'assistance, d'information et de conseil et doit répondre de toutes les négligences commises relativement à ses prestations intellectuelles et matérielles.

Il y a lieu de noter que PERSONNE1.) a donné mandat à la société SOCIETE1.) de vendre l'immeuble sis à ADRESSE6.) le 2 septembre 2015 pour un prix de 685.000 € et qu'elle a vendu l'immeuble en date du 3 juillet 2018 au prix de 650.000 €.

En instance d'appel, PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve d'un manquement par la société SOCIETE1.) à ses obligations résultant du contrat du 2 septembre 2015.

Le simple fait que PERSONNE1.) a réussi à vendre l'immeuble à ADRESSE6.) près d'une année après la résiliation du contrat avec la société SOCIETE1.) et moyennant une réduction du prix de vente par rapport au montant prévu initialement, ne suffit à lui seul pas à établir un tel manquement.

La surévaluation de l'immeuble par la société SOCIETE1.) n'est pas non plus établie au regard d'une évaluation immobilière du bien faite le 23 juillet 2015 et fixant la valeur du bien entre 660.000 et 680.000 € et de l'acceptation par PERSONNE1.) de mettre en vente l'immeuble au prix de 685.000 €.

Le prix de vente fixé initialement étant susceptible de négociation, le tribunal est à approuver pour avoir retenu que PERSONNE1.) aurait dû savoir que le prix de vente pourrait être réduit, surtout si le bien n'est pas vendu endéans un certain délai.

Le tribunal est dès lors à confirmer en ce qu'il a retenu que PERSONNE1.) n'a pas prouvé de faute dans le chef de la société SOCIETE1.) dans le cadre de l'exécution du contrat du 2 septembre 2015 et en ce qu'il l'a débouté de sa demande en allocation de dommages et intérêts pour perte de préjudice locatif et gain manqué est partant à rejeter pour être non fondée.

Quant au préjudice moral

Les époux PERSONNE4.) sollicitent 30.000 € à titre de préjudice moral.

Ils font grief au tribunal de les avoir déboutés de leur demande en indemnisation de leur préjudice moral, étant donné que plusieurs mois se seraient écoulés entre la signature du mandat de vente, qu'ils auraient été mal conseillés et qu'ils auraient eu « *l'espoir de voir la vente de la maison fixée au prix de 685.000 €* ». Cette situation leur aurait causé des soucis et des tracas.

La société SOCIETE1.) conteste tout préjudice moral dans le chef des époux PERSONNE4.), et demande la confirmation du jugement

entrepris, étant donné que les époux PERSONNE4.) ont demandé un prix trop élevé par rapport à l'évaluation fournie par la société SOCIETE1.).

Faute par les époux PERSONNE4.) de justifier leur demande en obtention de 30.000 € à titre de préjudice moral, étayée par aucune pièce, le tribunal est à confirmer pour les avoir débouté de leur demande.

Quant à la demande (reconventionnelle) de la société SOCIETE1.) en paiement des factures n° 2018-36 du 6 juin 2018 ainsi que les factures 2018-93, 2018-94 et 2018-95 du 16 décembre 2018

Les époux PERSONNE4.) demandent, par réformation, à voir déclarer non fondée à concurrence de 14.201,03 € la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en l'absence de réception de l'ouvrage et sur base du principe de l'exception d'inexécution.

La société SOCIETE1.) demande la confirmation du jugement déféré sur ce point par adoption des motifs du tribunal.

Le tribunal, après avoir écarté l'applicabilité de la clause du contrat rendant exigibles de plein droit des montants dus ainsi que l'exception d'inexécution invoquée par les époux PERSONNE4.), a réservé la demande en ce qui concerne la facture n° 2018-36 du 6 juin 2018, a déclaré fondée en son principe la demande en paiement des factures 2018-93, 2018-94 et 2018-94 du 16 décembre 2018 et a sursis à statuer quant à la condamnation au montant de 14.201,03 € (3.273,23 + 924,30 + 10.003,50).

Tel que relevé ci-avant, le contrat de construction précise que « Le maître de l'ouvrage aura la jouissance et il en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction, lequel sera constaté par procès-verbal de réception en présence des deux parties contractantes, étant toutefois précisé que cette prise de possession ne pourra avoir lieu qu'après paiement de la totalité des travaux exécutés.

La prise de possession anticipée par le client vaudra par la présente réception définitive entre parties contractantes et donnera lieu au paiement intégral des montants encore dus jusqu'à solde ».

Le tribunal a retenu, après application de cette clause, que la prise de possession des lieux par les époux PERSONNE4.) en date du 27 avril 2017 vaut réception définitive de l'ouvrage et donne lieu au paiement intégral des montants dus à l'égard des factures émises préalablement à la prise de possession des lieux, sans que le débiteur ne puisse s'y opposer.

Les factures réclamées par la société SOCIETE1.) étant postérieures à la prise de possession des lieux du 27 avril 2018, cette dernière ne saurait se prévaloir de cette clause pour exiger le paiement des montants dus, suivant les factures n° 2018-36 du 6 juin 2018 ainsi que les factures 2018-93, 2018-94 et 2018-95 du 16 décembre 2018 et émises postérieurement à la prise de possession des lieux le 27 avril 2018.

Faute par les époux PERSONNE4.) de tirer des conséquences juridiques de l'absence de réception de l'ouvrage, le moyen est inopérant.

L'exception d'inexécution étant un moyen temporaire destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation et ne pouvant être utilisée que de manière limitée dans le temps, c'est à bon droit que le tribunal a écarté l'application de *l'exceptio non adimpleti contractus* invoquée par les époux PERSONNE4.) pour faire échec au paiement des sommes réclamées par la société SOCIETE1.) factures concernant les travaux qu'elle a réalisés dans le cadre de la construction de la maison.

En l'absence d'autres contestations des factures de la part des époux PERSONNE4.) le jugement est à confirmer en ce qui concerne la demande reconventionnelle.

Eu égard aux développements ci-avant l'appel n'est pas fondé et le jugement entrepris est à confirmer.

Au vu du sort réservé à son appel, la demande des époux PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

Celle de la société SOCIETE1.) est fondée, étant donné qu'elle a dû recourir aux services rémunérés d'un avocat en appel pour faire valoir ses droits qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge. La Cour lui alloue 2.500 €

Eu égard à l'issue du litige, les époux PERSONNE4.) doivent supporter les frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 2.500 € pour l'instance d'appel et à supporter les frais et dépens de cette instance avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS et Associés, représentée par Maître Laurent Limpach, avocat concluant, affirmant en avoir fait l'avance.