- Arrêt civil -

Audience publique du vingt-trois février deux mille douze

Numéro 35683 du rôle

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,
Eliane EICHER, premier conseiller,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e :

la société anonyme **X S.A.**, établie et ayant son siège social à L-..., ..., de fait au numéro 16, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 30 décembre 2009,

comparant par Maître Thierry REISCH, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t :

1) A, retraité, et son épouse
2) B, sans état particulier,
les deux demeurant ensemble à L-..., ...,

intimés aux fins du susdit exploit GALLE,

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

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

intimée aux fins du susdit exploit GALLE,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Par acte notarié dressé par devant Maître Camille MINES le 18 juillet 2005, la société anonyme X - ci-après X - a vendu aux époux A - B en l'état futur d'achèvement deux appartements, deux caves et deux parkings intérieurs dans l'immeuble en copropriété « Résidence EMERINE » sis à Luxembourg, 4, rue Fernand Mertens.

Les travaux de construction de l'immeuble ont été réalisés par la société anonyme Y -ci-après Y-.

Le 27 juillet 2007, les époux A-B, X et Y ont établi deux procès-verbaux de réception ; les acquéreurs ont fait acter des réserves.

Par exploit d'huissier du 16 février 2008, les époux A-B ont fait donner assignation à X à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, d'une part, avoir réparation du préjudice qui leur est accru du fait de l'achèvement tardif de l'appartement situé au deuxième étage de l'immeuble, de la cave et du parking intérieur afférents, et pour, d'autre part, voir redresser des désordres et non-conformités affectant l'ouvrage.

Par exploit d'huissier du même jour, les époux A-B ont fait donner assignation à X à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, d'une part, avoir réparation du préjudice qui leur est accru du fait de l'achèvement tardif de l'appartement situé au troisième étage de l'immeuble, de la cave et du parking intérieur afférents, et pour, d'autre part, voir redresser des désordres et non-conformités affectant l'ouvrage.

Par deux exploits d'huissier du 24 novembre 2008, X a mis en intervention Y et a demandé de condamner celle-ci à la tenir quitte et indemne de toute condamnation devant intervenir à son encontre dans le litige l'opposant aux époux A-B.

Concernant la demande en réparation du préjudice invoqué en raison du retard dans l'achèvement de la construction, le tribunal a, par un jugement rendu contradictoirement le 2 décembre 2009 : constaté que le délai d'exécution des travaux prévu dans l'acte notarié, à savoir le 31 décembre 2006, n'a pas été respecté par X, dit que X ne prouve pas que le non-respect du délai fixé dans le contrat de vente pour l'achèvement des ouvrages acquis par les époux A-B est dû aux intempéries, dit que les périodes de congé collectif ne constituent ni des cas de force majeure, ni des causes de suspension du délai d'exécution, rejeté l'argumentation de X selon laquelle des travaux modificatifs et supplémentaires ainsi que le choix des matériaux et équipements auraient retardé l'achèvement de la construction.

Le tribunal a fixé le préjudice en relation avec l'achèvement tardif de l'appartement du deuxième étage à 11.200 €, correspondant à la perte de loyers entre janvier 2007 et juillet 2007, et à 10.500 € le préjudice en relation avec l'achèvement tardif de l'appartement du troisième étage du chef de perte de loyers du 1^{er} janvier 2007 jusqu'à la fin du mois de juillet 2007.

Quant à la demande en redressement des désordres, inexécutions et non-conformités contenus dans les procès-verbaux de réception du 27 juillet 2007, les époux A-B ont admis que toutes les réserves qu'ils avaient émises ont été levées, de sorte que le tribunal a dit que cette demande est sans objet.

Concernant la demande de mise en conformité du garde-corps, le tribunal a dit que les époux A-B restent en défaut de prouver une violation du cahier des charges par X, de sorte que cette demande n'est pas fondée.

La demande dirigée par X contre Y a été déclarée non fondée.

X a été condamnée à payer aux époux A-B la somme de 21.700 € avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} janvier 2007 jusqu'à solde.

X a encore été condamnée à payer à A et à B chacun la somme de 500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et à payer à Y la somme de 1.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

X a régulièrement relevé appel de ce jugement par acte d'huissier du 30 décembre 2009.

Elle demande de réformer le jugement entrepris, de la décharger des condamnations prononcées à son encontre et de condamner Y à la tenir quitte et indemne de toutes condamnations prononcées à son encontre.

Les époux A-B concluent au débouté de l'appel de X et interjettent régulièrement appel incident quant à la période prise en considération pour

l'évaluation du préjudice causé par le retard de la construction et quant au remplacement du garde-corps.

Y demande de confirmer le jugement de première instance.

I) Quant à la demande des époux A-B présentée contre X

1) Quant à la demande en indemnisation du préjudice pour retard de la construction

Dans le contrat en l'état futur d'achèvement du 18 juillet 2005, la partie venderesse, X, s'est obligée « à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient terminés jusqu'au 31.12.2006 au plus tard, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérés comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables à la partie venderesse), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier. S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux. Lorsque, par le fait de la partie acquéreuse, l'exécution du contrat est interrompue pour une période d'au moins trente jours de calendrier, une avance sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés, devra être payée à la partie venderesse. »

Dans l'article 4 du contrat, les parties ont défini l'achèvement comme suit : « Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble s'entend tel qu'il est défini par l'article 1601-6 du Code Civil, ci-après reproduit : "L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation." La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil. »

Le 27 juillet 2007, les acquéreurs, X et Y ont signé un procès-verbal de réception dans lequel des réserves à lever ont été actées et par rapport

auxquelles le constructeur, Y, s'est engagé à mettre les ouvrages en parfait état dans les plus brefs délais, soit pour septembre 2007.

Le délai d'achèvement des travaux convenu, à savoir le 31 décembre 2006, n'a donc pas été respecté.

Pour que les intempéries puissent être considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison, il faut que l'exécution des travaux en cours au moment des intempéries soit rendue impossible.

C'est en ce sens également que l'article L.531-2(1) du code du travail 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.

Il y a lieu de constater d'abord que les époux A-B font état d'un retard de plus ou moins quatre mois dès le commencement, commencement qui avait été fixé au 15 septembre 2005.

Le bien-fondé de cette affirmation, par ailleurs non contredite par l'appelante, est établi par le fait que X a en date du 17 janvier 2006 seulement établi la facture relative aux travaux de fondations, les paiements ayant été dus au fur et à mesure de l'avancement des travaux. X ne saurait, à cet égard, se retrancher envers les époux A-B derrière un retard dans le commencement des travaux qui serait imputable à l'entrepreneur, Y, une cause de suspension du délai d'achèvement des travaux pour une cause pareille n'ayant pas été convenue.

Les relevés du Service Météorologique de l'Administration de l'Aéroport de Luxembourg versés par l'appelante documentent 110 jours d'intempéries au cours de l'année 2006 et 10 jours d'intempéries en décembre 2005, alors que les relevés de l'Administration de l'Aéroport de Luxembourg, Service Météorologique, versés par les époux A-B, renseignent 57 jours d'intempéries pour l'année 2006.

Cette divergence ne permet pas de savoir quel a été le nombre exact des jours d'intempéries au cours de la période en cause.

A ceci s'ajoute, ainsi que le font relever les époux A-B, que l'appelante n'établit pas que ces journées aient figuré sur des déclarations de chômage de l'entrepreneur et qu'elles aient été prises en compte comme journées de chômage.

Le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a dit que les clauses du contrat de construction conclu entre X et Y relatives aux délais, et plus particulièrement quant aux critères relatifs à la prise en compte des journées d'intempéries sont inopposables aux époux A-B puisqu'ils ne sont pas parties à ce contrat.

Il n'est pas non plus établi dans quelle mesure le retard dans le commencement des travaux de fondations ait pu trouver sa cause dans des intempéries, alors que sur base de la pièce afférente versée par X, seuls 10 jours en décembre 2005 auraient été des jours d'intempéries.

Il n'est, enfin, pas prouvé que le retard qui s'est aggravé par la suite soit dû à des intempéries ayant répondu aux conditions précisées ci-dessus, la répercussion de jours d'intempéries sur les travaux en cours laissant d'être précisée, voire établie.

X fait encore état de ce que le délai d'exécution des travaux a été rallongé par la commande de travaux modificatifs et supplémentaires par les époux A-B.

L'article 6 du contrat de vente stipule que « La partie venderesse (...) ne sera nullement responsable de la prolongation éventuelle du délai d'achèvement résultant de ces travaux supplémentaires. »

X fait valoir en premier lieu que les époux A-B ont requis directement auprès de la société Z S.A. la pose de carrelage et d'un revêtement « Quick Step ».

Elle fait ensuite plaider que les époux A-B ont sollicité des modifications relatives aux sanitaires et aux salles de bains, qu'ils ont notamment demandé l'établissement d'un devis portant sur des modifications relatives à la mise en place de diverses fournitures telles une table-vasque, des portes coulissantes dans les salles de bains, des travaux de déplacement des toilettes dans un des appartements, que le devis a été adressé par Q S.A. et envoyé aux époux A-B le 7 décembre 2006.

X fait enfin relever que les époux A-B n'ont commandé les travaux de peinture qu'en date du 23 mai 2007, qu'ils n'ont approuvé les travaux de menuiserie extérieurs qu'en date du 23 octobre 2006, et n'ont approuvé le choix des portes intérieures et des meubles de salles de bains qu'en date des 20 et 21 mars 2007.

X estime ne pas pouvoir être tenue pour responsable de problèmes liés à ces nouvelles demandes puisque le contrat prévoit que les acquéreurs doivent s'adresser à l'architecte.

Les travaux visés par X sont des travaux de finition.

Les époux A-B versent les factures relatives aux différentes phases des travaux, documentant l'évolution du chantier :

- facture fondations : 17 janvier 2006
- facture dalle sous-sol : 31 mars 2006
- facture dalle rez-de-chaussée : 27 avril 2006
- facture dalle 1^{er} étage : 2 juin 2006
- facture dalle 2^{ème} étage : 20 juillet 2006

- facture dalle 3^{ème} étage : 4 septembre 2006
- facture travaux de charpente et de couverture : 15 novembre 2006
- facture travaux d'encastrement, électricité, sanitaire, plafonnage : 14 février 2007.

Ils rappellent à juste titre que le retard s'était déjà manifesté lors de l'exécution des travaux de gros-œuvre, donc par rapport à des travaux sans incidence sur la finition.

Ils contestent toute négligence, toute cause légitime de retard dans leur chef.

Ils déclarent s'être plaints tout au long du chantier de ce que les noms des fournisseurs et sous-traitants pour le carrelage, le sanitaire, la menuiserie intérieure, la mise en peinture ne leur ont été communiqués que tardivement, dans certains cas avec des retards considérables non seulement par rapport au planning contractuel, mais aussi par rapport à l'état réel du chantier.

L'argument de X que les époux A-B auraient dû s'adresser à l'architecte n'est pas à retenir, les courriers versés au dossier établissant des échanges entre X et les époux A-B au sujet des travaux de finition.

Pour le surplus il s'impose de constater que les développements faits par le tribunal quant à la commande de travaux modificatifs et supplémentaires n'ont pas fait l'objet d'une critique précise de la part de l'appelante.

Il suit de ce qui précède que l'appel de X est à rejeter en ce qui concerne le bien-fondé de la demande des époux A-B en son principe.

Concernant le dommage, X conteste tous préjudices dans le chef des époux A-B qui resteraient en défaut de rapporter la preuve que les appartements auraient été donnés en location à partir du 1^{er} août 2007.

Par leur appel incident, les époux A-B réclament une indemnité pour perte de loyers pour l'appartement du 2^{ème} étage pour la période de janvier 2007 à décembre 2007 inclus, l'appartement n'ayant été mis en état locatif qu'en décembre 2007 et ayant pu être donné en location le 27 février 2008 pour le montant de 1.800 € (1.600 + 200).

Pour l'appartement du 3^{ème} étage ils réclament 9 x 1.650 € (1.500 + 150).

En ordre subsidiaire, ils concluent à la confirmation du jugement de première instance.

Il est rappelé que l'achèvement de la construction était convenu pour le 31 décembre 2006.

L'argument de X selon lequel les époux A-B n'apportent pas la preuve que les logements auraient sans aucun doute été loués dès le 1^{er} janvier 2007, puisqu'en règle générale il faut plusieurs mois pour trouver un locataire, surtout pour un appartement d'un certain standing avec loyer élevé, est à rejeter, les époux A-B ayant eu, conformément aux termes de la convention entre parties, droit de faire fructifier leur investissement immobilier à partir du 1^{er} janvier 2007, ayant pu préparer la location par la recherche d'un locataire dès avant la fin des travaux, et ayant été empêchés de donner les appartements en location en raison du retard important dans l'achèvement des travaux.

Suivant procès-verbal de réception du 27 juillet 2007, respectivement 11 et 12 réserves étaient à lever et l'entrepreneur s'était engagé à mettre les ouvrages en parfait état pour le mois de septembre 2007.

X ne conteste pas que les redressements dans l'appartement du 2^{ème} étage n'étaient terminés qu'en décembre 2007.

Les redressements à faire n'étaient pas d'une envergure à empêcher la location de l'appartement, de sorte que le jugement entrepris est à confirmer quant à la période d'indemnisation prise en considération.

Il l'est également pour le montant mensuel de 1.600 €, seul le loyer étant à considérer, à l'exclusion des charges locatives puisque normalement les charges locatives ont en contrepartie une prestation qui, à défaut de location, n'a cependant pas dû être fournie, et qu'il n'est pas précisé, ni établi, dans quelle mesure les charges locatives étaient dues sans contre-prestation.

L'appartement du 3^{ème} étage ayant été donné en location le 25 septembre 2007 avec effet au 1^{er} octobre 2007 pour un loyer mensuel de 1.500 €, le jugement de première instance est également à confirmer quant à l'indemnisation accordée relativement à ce chef de la demande.

2) Quant à la demande en remplacement du garde-corps

Les époux A-B concluent encore au remplacement du garde-corps installé en acier ordinaire à l'extérieur de la résidence, entre l'aire de jeux et le parking, par un garde-corps en verre et métal ou métal inox ou alu ; subsidiairement ils concluent à l'octroi d'une indemnité de 5.000 € du chef de moins-value.

Selon X, la qualité du garde-corps correspond aux stipulations du cahier des charges annexé à l'acte notarié de vente du 18 juillet 2005.

Le tribunal a retenu :

"que les demandeurs ne sauraient se prévaloir de la mention manuscrite figurant au « compromis de vente » du 19 mai 2005, et paraphée par l'administrateur-délégué de la société X SA, pour soutenir que la société venderesse a violé les stipulations du cahier des charges. En effet, l'engagement de Mark SAMUEL de respecter « les meilleures offres des

cahiers de charges » n'est qu'un engagement vague. L'indication manuscrite ne définit notamment pas suivant quels critères telle offre de tel cahier des charges est jugée « meilleure » qu'une autre. Ainsi, une offre peut être meilleure si elle est plus esthétique, de meilleure qualité ou moins chère qu'une autre.

Concernant le « résumé du cahier des charges », qui figure dans un document publicitaire relatif à la « Résidence EMERINE », il faut constater que ce dépliant mentionne expressément qu'il s'agit d'un document non contractuel, de sorte que, même paraphé par A et par un employé de l'agence immobilière O, ce document n'engage pas la société X SA.

Dans ces conditions, il y a lieu de s'en tenir aux spécifications techniques et qualitatives contenues dans la notice descriptive qui se trouvait annexée à l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement signé le 18 juillet 2005 entre les époux A-B et la société X SA. Celle-ci stipule dans son article 13 qu'« un garde-corps métallique à peindre est prévu entre l'aire de jeux et le parking ».

Les époux A-B restent en défaut de prouver une violation du cahier de charges par la société X SA, de sorte que leur demande n'est pas fondée sur ce point."

Par adoption des motifs du tribunal, le jugement de première instance est également à confirmer sur ce point.

II) Quant à la demande de X contre Y

Y oppose l'autorité de la chose jugée en ce qui concerne des prétendus retards dans la communication du nom des sous-traitants, au motif qu'il ressort de la motivation de l'acte d'appel du 30 décembre 2009 que la partie appelante n'a pas entendu attaquer le jugement rendu en cause en ce qu'il a nié l'existence d'une quelconque faute à charge de Y dans la communication des coordonnées des sous-traitants.

Ce moyen est à rejeter ; si X a mentionné les intempéries dans la motivation de l'acte d'appel, elle a également écrit « que la partie appelante a mis en intervention la société Y S.A. afin de se voir tenue quitte et indemne des condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre relativement à d'éventuels retards qu'aurait connus l'exécution matérielle du chantier et des hypothétiques retards qui pourraient découler d'une transmission tardive des noms et identités des différents intervenants aux parties A-B ».

Quant au fond il y a lieu de constater d'emblée que si X demande de condamner Y à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée contre elle au profit des époux A-B, elle précise toutefois, dans ses conclusions des 28 juin 2010 et 22 avril 2011 que « les travaux auraient dû s'achever au plus tard le 21 mai 2007 », « que la date de réception des travaux aurait dû être le 21 mai 2007, et non pas le 27 juillet 2007, que la société Y S.A. est partant responsable de deux mois de retard dans

l'exécution des travaux et n'a par conséquent pas respecté les termes du contrat de construction conclu avec la société X S.A. »

Eu égard à cette précision, c'est donc uniquement un retard de deux mois qui est reproché par X à Y.

Y entend voir constater qu'elle est indemne de toute responsabilité eu égard à l'absence de toute faute ayant entraîné des retards dans le cadre de sa mission.

Y attribue le report du commencement des travaux à la transmission tardive du Plan Général de Sécurité et de Santé - PGSS - par X à Y.

Il résulte des conclusions des parties que suivant l'article 5 du contrat d'entreprise passé entre X et Y le 3 juillet 2005, la date du début du chantier est fixé à 40 jours ouvrables après réception de divers documents, dont copie du contrat passé par le maître de l'ouvrage avec le coordinateur de sécurité et de santé.

Y fait valoir qu'il n'a jamais été contesté en première instance par X que celle-ci a remis le PGSS à Y seulement le 26 octobre 2005, de sorte que le chantier n'a pu démarrer au mieux qu'en date du 11 janvier 2006, contrairement à la date prévue dans le contrat d'entreprise du 15 septembre 2005.

Elle conteste avoir reçu un courrier de transmission du PGSS daté du 6 septembre 2005 qui est versé seulement en instance d'appel, et fait valoir que X ne prouve pas la date d'expédition de ce courrier, et encore moins celle de sa réception hypothétique par Y.

X déclare que la société S lui a fait parvenir deux exemplaires originaux du PGSS, qu'elle en a conservé un et a envoyé le second à Y en date du 6 septembre 2005 ; qu'en date du 26 octobre 2005, Y lui a fait parvenir un courrier indiquant qu'elle n'avait toujours pas le PGSS ; que suite à ce courrier elle a fait parvenir à X en date du 26 octobre 2005 pour la seconde fois une copie du PGSS.

Il y a lieu de constater d'abord, ainsi que le fait relever Y, que X a dans ses conclusions de première instance à plusieurs reprises mentionné le 26 octobre 2005 comme date de communication du PGSS. (cf. conclusions des 12 août 2008, 20 mai 2009, 13 juillet 2009, 3 août 2009)

Dans ses conclusions du 12 août 2008 prises à l'égard des époux A-B, X a déclaré que le PGSS n'a été reçu par Y qu'en date du 26 octobre 2005 et elle se réfère à une pièce n° 1 de sa farde II, cette pièce n'étant plus versée en instance d'appel.

Dans ses conclusions du 13 juillet 2009, X a par rapport à cette date ajouté que « cette date de transmission n'est aucunement tardive dans

l'optique d'une délivrance par Y des appartements litigieux pour le 30 octobre 2006. »

X verse une attestation testimoniale de C et propose l'audition de celle-ci comme témoin quant à l'envoi de l'original du PGSS en date du 6 septembre 2005.

La qualité de représentant légal de X dans le chef de C n'est pas établie, cette qualité ne résultant pas de la désignation « directrice administrative ».

Le moyen opposé par Y, tiré d'une violation de l'adage selon lequel « nul ne peut se constituer preuve à soi-même » est donc, sans devoir être autrement examiné, à rejeter.

Il reste que face aux contestations de Y, X n'établit pas la date d'envoi du plan PGSS du 6 septembre 2005 telle que par elle invoquée, ni la réception de cet envoi par Y. Cette preuve ne résulte, en effet, pas de l'attestation testimoniale versée, ni n'est offerte par l'audition de l'auteur de l'attestation.

L'indication par Y du mois de septembre 2005 comme date de démarrage des travaux sur le plan particulier de sécurité et de santé n'établit pas, contrairement aux conclusions de X, qu'elle avait reçu le PGSS en septembre, puisque ce document n'est pas daté et peut donc reproduire une estimation du début des travaux faite en début de projet avant réception du PGSS.

X n'a ainsi pas prouvé que Y ait reçu le PGSS antérieurement au 26 octobre 2005, ni par conséquent que le retard dans le commencement des travaux soit imputable à Y.

Quant au surplus du retard, il s'impose de constater que X ne présente aucune critique relative aux développements du jugement de première instance portant sur les intempéries et le reproche à Y d'avoir tardé à communiquer les noms et coordonnées de ses sous-traitants pour les travaux de revêtements de sol et les travaux sanitaires.

Il suit de ce qui précède que X n'a pas établi que le retard de deux mois tel que précisé dans ses conclusions prises en instance d'appel soit imputable à Y.

L'appel pour autant que dirigé contre Y est donc à son tour à déclarer non fondé.

III) Quant à la demande des époux A-B en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

Les époux A-B font valoir qu'à plusieurs reprises, les juges de première instance ont souligné que l'argumentation du promoteur était contredite par des éléments objectifs du dossier, que malgré cela, le promoteur n'hésite pas à lancer une procédure d'appel en reprenant exactement la même argumentation qu'en première instance et sans produire d'éléments nouveaux, que le promoteur a agi avec une légèreté blâmable qu'il convient de sanctionner sur le fondement des articles 6-1, 1382 et 1383 du code civil par l'octroi d'une indemnisation à concurrence de 2.500 €.

Une légèreté blâmable dans le chef de X, telle qu'invoquée par les époux A-B, n'est pas à retenir en raison du fait que X a introduit une procédure d'appel en reprenant l'argumentation de première instance, les époux A-B ayant par ailleurs réitéré pour leur part leurs revendications initiales en greffant un appel incident sur l'appel principal de X.

La demande en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est donc à rejeter comme non fondée.

IV) Quant aux demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

X demande d'être déchargée de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 500 € à chacun des époux A-B et de 1.000 € à Y.

Elle conclut à l'obtention d'une indemnité de procédure de 1.000 € au titre de la première instance de la part de Y et à l'obtention d'une indemnité de procédure de 1.000 € au titre de la première instance de la part des époux A-B, ainsi qu'à une indemnité de procédure de 2.500 € de la part des trois parties intimées au titre de l'instance d'appel.

Les époux A-B demandent de condamner X à payer à chacun d'eux une indemnité de procédure de 1.000 € pour la première instance et une indemnité de procédure de 1.500 € pour l'instance d'appel.

Y demande de condamner X à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 € en instance d'appel.

Eu égard à la décision à intervenir, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a débouté X de ses demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et X est à débouter de ses demandes présentées en instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la partie qui succombe dans ses revendications et moyens ne pouvant prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Comme les parties intimées ont dû faire assurer la défense de leurs droits, il paraît inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes par elles exposées, non comprises dans les dépens.

Le jugement de première instance est à confirmer quant à l'octroi d'une indemnité de procédure à Y ; il est à réformer quant au montant alloué en première instance aux époux A-B qui est fixé à 1.000 € pour chacun d'eux, et la demande de chacun des intimés est à adjuger pour l'instance d'appel à concurrence de 1.000 €.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel principal et l'appel incident,

dit l'appel principal non fondé,

en déboute,

dit l'appel incident partiellement fondé,

réformant :

dit la demande présentée en première instance sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile par A et B fondée à concurrence de 1.000 € pour chacun d'eux,

partant condamne la société X S.A. à payer à chacune des parties A et B une indemnité de procédure de 1.000 € pour la première instance,

confirme le jugement de première instance pour le surplus,

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

en déboute,

dit les demandes présentées par A, B et la société Y S.A. sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile en instance d'appel fondées,

condamne la société X S.A. à payer à chacune des parties A, B et société Y S.A. une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel,

condamne la société X S.A. aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Steve HELMINGER, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, premier conseiller, en présence du greffier Lex BRAUN.