

Audience publique du premier juin deux mille dix-sept

Numéro 42292 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Josiane STEMPEL, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée **A.**), établie et ayant son siège social à (...),
représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant
Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude
STEFFEN d'Esch-sur-Alzette, du 25 mars 2015,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

e t

1) B.) , demeurant à (...),

2) C.) , demeurant à (...),

intimés aux fins du susdit exploit REYTER,

comparant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte d'huissier de justice du 22 octobre 2010, la société à responsabilité limitée A.) - ci-après A.) - a fait donner assignation aux époux B.) -C.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 56.486,65 € du chef d'une facture n° 201337 du 29 septembre 2010 émise sur base d'un contrat de vente d'une maison en état futur d'achèvement à Capellen, avec les intérêts conventionnels de 18 % par an, sinon très subsidiairement avec les intérêts légaux, à partir du 7 octobre 2010 jusqu'à solde, et à accorder mainlevée de la garantie bancaire d'achèvement fournie en leur faveur par D.) , sous peine d'une indemnité journalière de 1.000 € à partir du 7 octobre 2010.

Elle a demandé d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir et elle a requis une indemnité de procédure de 3.000 €.

Les défendeurs ont contesté la demande et ils ont présenté une demande reconventionnelle.

Par un jugement du 2 novembre 2011, le tribunal a :

déclaré les demandes régulières en la pure forme et recevables ;
dit que le taux de TVA super-réduit de 3% est à appliquer à la facture 201337 du 29 septembre 2010 ;
déclare non fondées les demandes de B.) et de C.) en condamnation d'A.) à leur payer la somme de 2.442,35 € du chef de consommation d'eau, d'électricité et de gaz et en condamnation d'A.) à réaliser la construction d'une terrasse à l'arrière de la maison ;
pour le surplus avant tout autre progrès en cause,
nommé expert Romain FISCH,
avec la mission de *concilier les parties si faire se peut, sinon de se prononcer dans un rapport écrit, détaillé et motivé à déposer au greffe de cette juridiction sur les points suivants :*

- 1) *dresser un état des lieux litigieux et un constat détaillé des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons, non-conformités et défauts d'achèvement de l'immeuble appartenant aux époux B.)-C.) et sis à (...)* ;
- 2) *déterminer la cause et les origines des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons, non-conformités constatés affectant ledit immeuble ;*
- 3) *déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux désordres constatés ;*
- 4) *chiffrer le coût des travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux désordres constatés ;*

invité B.) et C.) à conclure quant au montant et au calcul de la somme de 14.341 € réclamée à titre d'indemnité de retard,

invité les parties à conclure plus amplement quant à la demande reconventionnelle en paiement de dommages-intérêts des époux B.)-C.) d'un montant de 9.584 €, en précisant l'équipement qui a été volé suivant les époux B.)-C.) et les pièces sur lesquelles cette demande est basée, invité les parties à verser au dossier l'intégralité du document intitulé « Leistungsbeschreibung » du 13 février 2008 émanant de la société A.) mbH.

Par un arrêt de la Cour d'appel du 19 juillet 2013, ce jugement a été partiellement réformé : la demande des époux B.)-C.) en obtention du montant de 2.442,35 € dirigée contre A.) du chef de frais de consommation d'eau, d'électricité et de gaz a été déclarée fondée ; pour le surplus le jugement a été confirmé ; les demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile en instance d'appel ont été rejetées et les parties ont été respectivement condamnées à la moitié des frais et dépens de l'instance d'appel.

Par un jugement du 20 février 2015, le tribunal a :

quant aux demandes principales :

condamné les époux B.)-C.) à accorder la mainlevée de la garantie bancaire d'achèvement fournie en leur faveur par D.) , actuellement D.), débouté A.) de sa demande en indemnisation journalière à hauteur de 1.000 € à partir du 7 octobre 2010 jusqu'à la date de la signification du jugement, avant tout autre progrès en cause, ordonné un complément d'expertise et renvoyé à cet effet l'affaire devant l'expert Romain FISCH, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon de se prononcer dans un rapport écrit, détaillé et motivé sur les points suivants :

1. *de chiffrer le coût de remplacement des joints souples de la salle de bains du premier étage ;*
2. *de procéder à la vérification du moteur d'entraînement du volet côté pignon droit du premier étage,*
3. *de dresser, le cas échéant, un constat des désordres affectant ce volet et de déterminer leur cause,*
4. *de déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires pour remédier à ces désordres,*
5. *de chiffrer le coût des travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux désordres constatés au niveau du volet ;*

quant aux demandes reconventionnelles :

déclaré fondée la demande des époux B.)-C.) au titre du préjudice qu'ils ont subi suite au vol sur le chantier des équipements sanitaires et de chauffage à hauteur de 9.584 €, avec les intérêts légaux à partir du 24 janvier 2011 jusqu'à solde,

rejeté les offres de preuve par expertise, l'audition d'expert ou de témoins, déclaré fondée la demande des époux B.)-C.) en allocation de pénalités de retard à hauteur de la somme de 20.945 €, avec les intérêts légaux à partir du 24 janvier 2011 jusqu'à solde, réservé le surplus.

Par acte d'huissier de justice du 25 mars 2015, A.) a relevé appel de ce jugement.

I) Quant à la recevabilité de l'appel interjeté par A.)

Les intimés soulèvent l'irrecevabilité de l'appel en application de l'article 579 du nouveau code de procédure civile. Ils font valoir que le jugement du 20 février 2015 ne tranche pas dans son dispositif une partie du principal, le dispositif ne renseignant aucune condamnation à l'encontre d'A.)

L'appelante conclut à la recevabilité de l'appel.

Par les décisions qui ont condamné les époux B.)-C.) à accorder la mainlevée de la garantie bancaire d'achèvement, débouté A.) de sa demande d'indemnisation journalière, et déclaré fondées les demandes des époux B.)-C.) en indemnisation pour vol d'équipement sanitaires et de chauffage sur le chantier et en allocation de pénalités de retard, le tribunal a tranché une partie du principal dans le dispositif du jugement.

L'appel principal relatif à ces chefs de la décision interjeté, par ailleurs, dans le délai légal, et l'appel incident sont, par application des dispositions de l'article 579, alinéa premier du nouveau code de procédure civile, à déclarer recevables.

En revanche, l'appel principal en ce qu'il tend à la condamnation des intimés au paiement du solde du prix de vente de l'immeuble avec les intérêts conventionnels, sinon légaux, par entérinement des rapports d'expertise FISCH, est à déclarer irrecevable, par application des articles 579 et 580 du nouveau code de procédure civile, seule une mesure d'instruction supplémentaire ayant été ordonnée dans le dispositif du jugement dont appel dans le cadre de la demande en paiement d'A.)

La demande d'A.) de prononcer au moins une condamnation provisionnelle ne saurait pas non plus être reçue faute par l'appelante d'avoir saisi la juridiction d'appel régulièrement par conclusions écrites.

II) Quant à la recevabilité de l'appel incident

Par conclusions notifiées le 13 octobre 2015, les époux B.)-C.) ont régulièrement interjeté appel incident quant à la demande en mainlevée de la garantie bancaire d'achèvement.

III) Quant au fond

Eu égard à la décision d'irrecevabilité de l'appel principal, quatre points restent à être toisés :

la demande des époux B.)-C.) en réformation de la décision de mainlevée de la garantie bancaire d'achèvement ;
la demande principale d'A.) en paiement d'une indemnité pour non-libération de la garantie bancaire d'achèvement;
la demande reconventionnelle des époux B.)-C.) en obtention d'indemnités de retard ;
la demande reconventionnelle des époux B.)-C.) en indemnisation pour matériel volé.

1) Quant à la demande d'A.) relative à la mainlevée de la garantie bancaire d'achèvement

A.) fait valoir que c'est à juste titre que le tribunal a condamné les époux B.)-C.) à accorder mainlevée de la garantie bancaire, mais elle critique la décision entreprise en ce qu'elle n'a pas prononcé d'indemnisation.

Elle demande une indemnité journalière de 1.000 € à partir du 7 octobre 2010 jusqu'à la date de la signification de la décision à intervenir sous peine d'une astreinte du même montant à partir de ce jour.

A.) soutient que la Cour comme le tribunal disposent d'un rapport d'expertise FISCH qui constitue une réception par l'homme de l'art, neutre, indépendant et objectif, de l'état du bâtiment ; il ne serait pas nécessaire de faire encore une réception après le rapport FISCH.

L'immeuble serait achevé depuis longue date, au sens de l'article 1601-6 du code civil, les intimés occuperaient l'immeuble depuis cinq ans.

Avant d'examiner l'appel d'A.) portant sur la demande en obtention d'une indemnité pour non-libération de la garantie bancaire d'achèvement, il y a lieu, pour des raisons de logique juridique, d'analyser le bien-fondé de l'appel incident, les intimés critiquant la décision de première instance en ce qu'elle a accordé mainlevée de la garantie bancaire. Ils demandent de dire que la mainlevée ne sera due que lorsque le constat d'achèvement aura été réalisé. Il n'aurait pas été procédé conformément à l'article 1601-7 du code civil.

La vente conclue entre parties par acte notarié du 17 juin 2008 est une vente en état futur d'achèvement.

L'article 1601-7 du code civil concerne l'achèvement de l'immeuble vendu à terme et n'est donc pas applicable en l'espèce. Le moyen afférent des intimés est par conséquent à rejeter.

Dans l'acte notarié, les parties ont convenu sub "Définition de l'achèvement" que : « l'achèvement de l'immeuble s'entend tel qu'il est défini par l'article 1601-6 du code civil, reproduit ci-après :

« 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. (...) »

Le tribunal a retenu qu'il résulte du rapport d'expertise FISCH que les travaux réalisés par la société A.) sont affectés d'un certain nombre de désordres, évalués par l'expert à la somme de 6.786,59 € TTC, qu'il n'est pas contesté que les époux B.)-C.) habitent dans la maison sise à Capellen, 20, rue Hiereknapp, depuis environ quatre ans, qu'il y a partant lieu de retenir que les désordres énumérés ne sont pas de nature à rendre la maison construite par la société A.) inhabitable.

Quant à la garantie d'achèvement annexée au contrat de vente notarié du 17 juin 2008, sub 7), il est, toutefois, prévu que : *« L'engagement du garant, tant en ce qui concerne la garantie d'achèvement que la garantie de remboursement, prendra fin au moment de l'achèvement complet au sens de l'article 1601-5f du Code Civil de l'immeuble, achèvement qui sera constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée.*

L'achèvement complet de l'immeuble fera l'objet d'un constat dont un exemplaire dûment signé par les parties sera à remettre au garant.

Lorsqu'il n'y aura 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 du 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 vendeur, acquéreur et garant. »

Les intimés font plaider que le rapport de l'expert FISCH n'est pas un constat d'achèvement.

Un constat d'achèvement tel que prévu dans l'acte de vente notarié n'est pas versé.

L'appel incident est partant à déclarer fondé et par réformation du jugement de première instance, la demande d'A.) tendant à la condamnation des époux B.)-C.) à accorder mainlevée de la garantie bancaire d'achèvement et l'appel d'A.) tendant à une condamnation sous astreinte sont à déclarer non fondés.

Cette décision implique également le rejet de l'appel principal d'A.) tendant à la condamnation au paiement d'une indemnisation journalière ainsi que le rejet de la demande d'A.) relative à une injonction à l'égard de la Caisse de Consignation.

La demande des intimés d'enjoindre, si la Cour ne devait pas renvoyer l'affaire en continuation de cause devant les juges du premier degré, à la

Caisse de consignation de libérer entre leurs mains les montants consignés est sans objet, les débats relatifs au montant dû par les époux B.)-C.) devant continuer devant le tribunal.

2) Quant aux demandes des époux B.)-C.)

a) Quant aux retards

A.) critique le jugement de première instance en ce qu'il a admis l'existence de retards et rejeté son offre de preuve testimoniale.

Elle demande à être déchargée de la condamnation prononcée à son égard et elle présente des offres de preuve par audition d'un témoin, sinon par expertise.

Les intimés concluent à la confirmation de la décision de première instance et à l'irrecevabilité des offres de preuve formulées par A.) , le retard dans l'achèvement, reconnu par A.) , étant dû à la seule inexécution de ses obligations contractuelles par A.) Ils contestent que le retard leur soit imputable.

L'appelante reconnaît que le chantier avait pris un retard de 388 jours calendrier.

Elle déclare qu'elle avait invoqué quatre causes de retard :

le changement radical de plans après l'acte notarié sur demande du client, nécessitant une nouvelle procédure d'obtention du permis en versant les anciens et les nouveaux plans avec leur date d'autorisation plus les descriptifs ;

des intempéries menant à des congés collectifs, avec des documents météo, de l'ADEM et des lettres d'informations au client ;

une dispute lancée à tort par la partie adverse sur la qualité des revêtements de sol débouchant sur un rapport KINTZELE et l'échange de mails correspondant ;

le refus du client de choisir certains équipements.

Elle ajoute qu'elle avait invoqué une cinquième cause de retard, les congés collectifs, en admettant en degré d'appel que ce n'était pas une cause conventionnellement prévue ; que toutefois, si on l'écarte, les retards légitimes demeurent tels qu'aucune indemnisation n'est due.

Elle précise qu'elle invoque des causes légitimes de suspension du délai de livraison prévues à la clause intitulée « Délai d'exécution des travaux » du contrat de vente du 17 juin 2008.

Pour autant que de besoin, A.) offre de prouver, par la voie testimoniale, sinon par expertise, que :

« Le chantier B.) a pris un retard total de 388 jours calendrier.

126 jours sont imputables au fait qu'B.) avait bloqué le chantier en interdisant la poursuite des travaux sous prétexte que le marbre n'était pas bon, contestations qui se sont avérées vaines suivant rapport succinct KINTZELE.

54 jours calendrier sont imputables au fait qu'B.) avait bloqué le chantier en interdisant la poursuite des travaux sous prétexte de critiques malfondées par rapport aux travaux sanitaires et son refus de faire un choix des matériaux à poser.

57 jours calendrier sont imputables au fait qu'B.) avait bloqué le chantier en interdisant la poursuite des travaux sous prétexte de critiques malfondées par rapport aux travaux d'aménagement extérieur, et son refus de faire un choix des matériaux à poser.

123 jours calendrier correspondant à 88 jours ouvrés correspondent aux périodes d'intempérie reconnues par l'ADEM.

Le solde correspond aux jours de congé collectif.

Le couple AKSAKAL a sollicité des modifications des plans initiaux, ce qui a rendu nécessaire de nouvelles autorisations de construire et l'adoption de nouveaux plans, ce qui retardé le début des travaux de 127 jours. »

A toutes fins utiles, A.) demande d'« entendre l'expert KINTZELE, principalement en tant qu'expert, subsidiairement comme témoin » en offrant de prouver que : « Le marbre commandé fourni par la société E.) pour les besoins du chantier B.) à Capellen était parfaitement conforme à la commande. »

Les intimés font valoir qu'il appartient à A.) de prouver que les retards causés sont dus à une force majeure, ou une autre cause légitime de suspension du délai de livraison, que ces causes sont clairement définies dans le contrat sous le point 3) et qu'A.) ne rapporte pas la preuve d'une telle cause légitime de suspension du délai ou d'un cas de force majeure. Ils contestent pour le surplus que le retard leur soit imputable.

Conformément à la citation des intimés, le contrat de vente en état futur d'achèvement du 17 juin 2008 stipule sub 3) ce qui suit quant au délai d'exécution des travaux :

« La société venderesse s'engage à commencer les travaux de construction pour au plus tard le 18 juin 2008 et s'oblige à mener les travaux de telle manière que le délai d'achèvement n'excédera pas les douze mois à compter du début des travaux de construction, 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 à considérer 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, en liquidation des biens ou en faillite de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables à la société vendeuse), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier, ou des retards de paiement par la partie acquéreuse. S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Le délai fixé pour l'achèvement de l'immeuble est un délai fixe.

Cependant l'immeuble non achevé de façon à être utilisable ou habitable à l'échéance indiquée ci-avant, obligera la partie vendeuse à payer une indemnité à la partie acquéreuse du montant fixe de mille sept cent soixante-quinze euros (1.775 €) par mois de retard. »

L'énumération des causes légitimes de suspension du délai de livraison porte sur des faits extérieurs au champ contractuel sur lesquels les parties n'ont pas d'influence, un seul fait imputable à la partie acquéreuse, à savoir des retards de paiement, étant prévu comme cause légitime de suspension du délai.

La contestation des époux B.)-C.) de la qualité du marbre livré, le temps qu'ils ont pris pour faire le choix des matériaux à poser, les critiques par eux formulées et les congés collectifs ne sont donc pas prévus comme causes légitimes de suspension du délai de livraison.

Les développements afférents de l'appelante ne sont dès lors pas à admettre et les offres de preuve y relatives sont irrecevables pour défaut de pertinence.

Les intempéries constituent une cause légitime de suspension du délai d'achèvement.

L'appelante verse des courriers qu'elle a adressés aux époux B.)-C.) pour les informer à chaque fois du nombre de jours pendant lesquels des travaux n'ont pas été exécutés en raison d'intempéries.

Ainsi que le font relever les intimés, ces pièces n'établissent pas les intempéries invoquées.

Si l'offre de preuve testimoniale fait référence à l'ADEM, l'appelante ne verse cependant pas de pièce documentant les intempéries au cours des différentes années ayant été telles que l'exécution des travaux sur les chantiers ont dû être suspendus.

Ces précisions, nécessaires pour pouvoir apprécier le bien-fondé de cette cause justificative de suspension du délai d'achèvement, ne figurent pas non plus dans l'offre de preuve de l'appelante.

Celle-ci ne saurait, dès lors, pas non plus être reçue sur ce point.

En conclusion de ce qui précède, l'appel principal est à rejeter comme non fondé en ce qu'il porte sur la condamnation d'A.) au paiement d'indemnités de retard.

b) Quant au vol de matériel

Les époux B.)-C.) ont présenté une demande reconventionnelle en paiement de la somme de 9.584 €, y non compris les intérêts, au titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice par eux subi suite au vol sur le chantier d'équipements sanitaires et de chauffage.

A.) critique le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré cette demande fondée.

Elle déclare qu'elle avait contesté la réalité du vol et qu'elle maintient cette contestation.

Elle fait relever que les éléments soi-disant volés n'étaient pas des choses à fournir par elle dans le cadre du contrat, mais des éléments que l'intimé AKSAKAL avait sortis du contrat pour acheter lui-même des articles discount qui devaient cependant être montés par le sous-traitant d'A.) dans un contrat conclu directement entre ce sous-traitant et B.) .

Dans ce cas, l'entrepreneur n'aurait pas une obligation accessoire de gardiennage pour le matériel d'autrui.

A.) fait valoir que « ce n'étaient donc clairement pas des objets faisant partie des prestations d'A.) , mais des objets - peut-être - mais c'est contesté, interposés par B.) , maître de l'ouvrage dans un bâtiment dont il devenait propriétaire par accession permanente, au fur et à mesure de la construction ».

B.) aurait détenu une télécommande pour entrer dans les lieux. L'appelante offre de prouver par la voie testimoniale que : « *Le couple B.) disposait d'une télécommande permettant l'accès au garage de la maison à l'époque du prétendu vol du matériel sanitaire* ».

Les intimés contestent le bien-fondé de cette affirmation et concluent à la confirmation du jugement de première instance.

Ils déclarent qu'A.) avait donné son accord pour la livraison des équipements sanitaires et de chauffage sur le chantier, que la date de livraison avait été convenue avec A.) qui avait seule la clef du chantier ; qu'A.) avait contractuellement l'obligation de garde et de surveillance du

chantier jusqu'à la réception des travaux ; que l'intégralité des équipements sanitaires et de chauffage ont été volés sur le chantier sous surveillance d'A.)

A.) ne contesterait pas que les équipements en cause ont été livrés par HORNBAACH sur le chantier ni qu'ils ont disparu du chantier.

Dans l'acte de vente en état futur d'achèvement du 17 juin 2008, les parties ont convenu sub « Propriété-jouissance » du contrat de vente en état futur d'achèvement que : « *La partie acquéreuse deviendra propriétaire des ouvrages à venir attachés aux biens vendus, par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution. Elle en aura la jouissance et elle en prendra possession que lors de l'achèvement des travaux de construction (...) et sub « Qualités et pouvoirs du maître de l'ouvrage : A) Conservation par la société venderesse de la qualité de maître de l'ouvrage » que : « La société venderesse conserve, malgré la présente vente, la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens et hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concernés ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers. »*

L'article 1601-3 du code civil dispose que : « *La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; (...)*
Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. »

Les intimés ne contestent pas que les objets en cause ont été achetés par eux et déposés sur le chantier pour y être installés, non pas par un sous-traitant d'A.) dans le cadre des relations contractuelles entre parties, mais par un sous-traitant d'A.) dans un contrat conclu directement entre celui-ci et les époux B.)-C.).

Etant donné que ces objets étaient la propriété privée des époux B.)-C.) et n'ont ainsi pas fait l'objet de l'exécution d'une obligation contractuelle de la part d'A.) , une obligation de surveillance afférente du vendeur ayant conservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage ne saurait être retenue.

Il s'avère, dès lors, superfétatoire d'examiner les développements des parties relatifs à la réalité du vol et à la possession d'une télécommande par les intimés.

En conclusion de ce qui précède, l'appel d'A.) est à déclarer fondé en ce qu'il porte sur la demande des époux B.)-C.) en indemnisation pour objets volés, laquelle est, par réformation du jugement de première instance, à déclarer non fondée.

IV) Quant à la demande présentée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

Les intimés concluent à l'octroi d'une indemnité de procédure de 5.000 €.

Eu égard à la décision à intervenir, cette demande est à rejeter, l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'étant pas établie.

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,

déclare l'appel principal irrecevable en ce qu'il tend à la condamnation des époux B.) -C.) à payer à la société à responsabilité limitée A.) la somme de 40.417,86 € avec les intérêts de retard au taux contractuel de 18 %, sinon au taux légal à partir du 7 octobre 2010 jusqu'à solde,

déclare l'appel principal recevable pour le surplus,

déclare l'appel incident recevable,

déclare l'appel incident fondé,

réformant :

déclare non fondée la demande de la société à responsabilité limitée A.) mbH tendant à la condamnation des époux B.) -C.) à accorder mainlevée de la garantie bancaire d'achèvement fournie en leur faveur par D.) ,

en déboute,

déclare l'appel principal partiellement fondé,

réformant :

déclare la demande des époux B.) -C.) en indemnisation pour objets volés non fondée,

en déboute,

déclare l'appel principal non fondé pour le surplus,

déclare la demande présentée en instance d'appel par les époux B.) -C.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondée,

en déboute,

condamne la société à responsabilité limitée A.) aux trois quarts et les époux B.) -C.) au quart des frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Ferdinand BURG, 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, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPER.