20112185

(A)

Audience publique du mercredi, vingt décembre mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

Numéro 16 807 du rôle.

Composition:

Marc THILL, président de chambre;
Edmée CONZEMIUS, conseiller;
Fernand BOSSELER, conseiller;
Claude NICOLAY, avocat général;
Armand BELLOT, greffier.

E N T R E :

le sieur W.), employé privé, demeurant à L- (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg en date du 29 juin 1994,

comparant par Maître Jean-Marie BAULER, avocat, demeurant à Luxembourg;

e t :

l'ENTREPRISE C.), société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-(..), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit FUNK,

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat, demeurant à Luxembourg.

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

Saisi d'une demande en paiement d'un solde de 1.540.000 francs pour la construction à prix forfaitaire d'une maison de campagne, introduite par la s. à r. l. C.) contre W.), et d'une demande reconventionnelle de 980.000 francs du maître de l'ouvrage du chef de malfaçons et de retards dans l'exécution des travaux, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, déclara la demande de l'entrepreneur fondée pour la somme de 1.010.000 francs, déclara irrecevable celle de W.) dans la mesure où elle était basée sur l'existence de malfaçons et la dit fondée pour la somme de 280.000 francs du chef de retards dans l'exécution. La même décision ordonna la compensation entre les deux condamnations.

De ce jugement, W.) releva appel dans les formes et délais de la loi. La s. à r. l. C.) entreprit la décision par la voie incidente.

L'APPEL PRINCIPAL.

W.) reproche aux premiers juges d'abord une mauvaise interprétation de l'article 1108 du code civil pour avoir refusé de prendre en considération l'écrit invoqué par lui à titre de preuve de la convention entre parties. Il fait valoir en second lieu que ce serait à tort que les premiers juges n'auraient pas admis l'existence d'un préjudice personnel indépendamment de la revente de l'immeuble étant donné qu'en raison des malfaçons le prix de vente réalisé aurait été inférieur à la valeur réelle de l'immeuble. Finalement il juge insuffisant le montant de 280.000 francs alloué pour retards dans l'exécution et réclame de ce chef la somme de 440.000 francs.

a) Le contrat d'entreprise.

Les parties sont en désaccord sur le prix forfaitairement convenu entre elles, W.) invoquant un montant de 6.080.000 francs, TVA comprise, et la s. à r. l. C.) retenant la somme de 5.750.000 francs hors TVA, soit 6.440.000 francs, ttc.

Un premier contrat signé entre parties le 24 septembre 1985 se chiffre au montant de 5.750.000 francs, hors TVA. Sur un deuxième écrit, de même teneur et à date identique, signé par le seul C.) , le prix de 5.750.000 francs a été barré. Sur une feuille séparée, se trouve indiqué le montant de 6.080.000 francs comme total des montants de 4.480.000 + 1.600.000 francs, accompagné de la mention "Bon pour accord" et de la signature de C.) .

Les premiers juges, estimant que seul l'écrit qui contient la signature des deux parties vaut preuve de la convention, sont partis d'un total du marché à forfait de 6. 440.000 francs.

Selon l'appelant cette interprétation constitue une violation de l'article 1108 du code civil et du principe du consensualisme dans les contrats puisqu'il se dégagerait des faits de la cause qu'il aurait tacitement accepté l'offre de C.) faite dans son seul intérêt, dans le but de lui accorder une remise de 360.000 francs.

Le contrat de louage d'ouvrage est, en principe, un contrat consensuel et l'absence de formes préétablies ressort indirectement de l'article 1108 du code civil qui, dans son énumération des conditions requises pour la validité des conventions, ne fait mention d'aucune exigence de forme.

Or, en l'espèce, deux écrits sensiblement identiques existent, l'un étant signé des deux parties, et l'autre, à prix moins élevé portant la signature du seul entrepreneur. La question qui se pose est de savoir si l'entrepreneur, en présence d'un *instrumentum* revêtu de la signature des deux parties, peut être lié par un autre écrit qu'il a signé, mais qui n'est pas contre-signé par le maître de l'ouvrage, et qui renseigne un prix sensiblement moindre.

Il y a des situations juridiques où les silences ont une signification précise. Il en est ainsi dans le cas d'une offre *in favorem*, faite à l'avantage de celui à qui elle s'adresse. Le silence de ce dernier est considéré comme un consentement, parce qu'il n'a aucune raison valable, en principe, de la refuser.

L'entrepreneur, qui dans la présente instance n'a pas contesté sa signature, a à deux reprises déclaré sa volonté. La plaidoirie du maître d'ouvrage tend à prétendre que l'écrit

dans lequel s'est exprimée sa volonté ne correspond pas à la réalité. A cet effet, il s'empare de l'écrit portant la signature du seul entrepreneur et de son acceptation tacite de cette prétendue nouvelle offre pour établir la conclusion d'un nouveau contrat.

Pour pouvoir suivre les développements de W.) , la Cour devrait admettre que le contrat invoqué par lui est postérieur à celui dont fait état l'entreprise C.) , que la feuille qui renseigne le nouveau prix fait partie intégrante du même contrat et que l'entrepreneur a donné son accord à voir biffer le prix indiqué dans le contrat après l'apposition de sa signature ou qu'il l'a fait lui-même. Or, cette feuille volante non seulement ne se réfère pas au contrat d'entreprise, ne porte pas l'entête de la s. à r. l. C.) et surtout n'est pas datée. Une flèche et le terme "suite" marqués sur le contrat versé par W.) semblent certes indiquer que le contrat est continué sur la page suivante, mais faute d'autres précisions, surtout relatives à l'auteur de ces apositions et des termes "Bon pour accord" qui suivent la signature de C.) sur la feuille invoquée, la Cour ne pourra pas inférer que l'écrit préexaminé en constitue la suite effective et est censée en faire partie intégrante.

Dans les conditions données, la Cour entend, à l'instar des premiers juges, s'en tenir à la volonté déclarée des deux parties dans le contrat du 24 septembre 1984 versé par l'intimée.

Après déduction des acomptes payés, la s. à r. l. C.) a partant droit au montant de 1.010.000 francs tel que arrêté par les premiers juges.

b) Les malfaçons

Comme l'ont relevé à juste titre les premiers juges, l'exercice de l'action en garantie décennale est attachée à la propriété de l'immeuble et accompagne en tant qu'accessoire la chose vendue. En conséquence, la créance de responsabilité décennale passe à l'acquéreur de l'immeuble et le maître de l'ouvrage qui a vendu l'immeuble n'a plus qualité pour se prévaloir de la garantie décennale à moins qu'il ne soit assigné par son acquéreur ou subrogé dans les droits de ce dernier.

L'appelant ne prouve pas avoir subi la moindre perte en raison des vices ou malfaçons alléguées. Il ne s'est pas, ni dans l'acte de vente ni de quelque autre manière, réservé l'action décennale, n'a pas fait l'objet d'une assignation en garantie de la part de l'acquéreur et ne soutient pas être subrogé dans les droits de ce dernier que ce soit conventionnellement ou légalement. Ayant par l'effet de la vente perdu la qualité et les pouvoirs de maître de l'ouvrage et ne justifiant, à défaut d'assignation ou de subrogation, d'aucun intérêt direct et certain à agir à l'encontre de la s. à r. l . C.) , sa demande a été à raison déclarée irrecevable par les premiers juges.

c) Les délais d'exécution

Si dans le contrat du 24 septembre 1985, les parties avaient prévu comme date limite de la terminaison de la construction le 15 avril 1986, W.) a dans son courrier du 15 avril 1986 reporté ce délai au 1er juin 1986. D'autre part, les nombreuses pièces versées par l'intimé dénotent une ingérence manifeste du maître de l'ouvrage dans la direction des travaux (modification des plans, changement de l'escalier, travaux supplémentaires pour une isolation thermique sous la toiture et une chape de ciment talochée au grenier, annulation des commandes relatives au carrelage, à la chaudière, aux appareils sanitaires et commande de nouveaux éléments, itératives demandes de tenir divers travaux en suspens pour un certain délai) ayant entraîné un report notable de la date de la réception. Les retards ne sauraient donc être imputés exclusivement à l'entrepreneur. Faute par l'appelant de fournir à la Cour de plus amples renseignements sur un retard dans l'exécution de travaux spécifiques, retard dû exclusivement à l'entrepreneur et qui serait à l'origine du ralentissement allégué, la clause pénale relative à l'indemnité de retard ne saurait jouer en sa faveur.

L'APPEL INCIDENT

Il suit de l'argumentation qui précède que l'intimée est décharger de toute condamnation relative à des dommages-intérêts pour retards

dans l'exécution. L'appel incident est donc fondé.

C'est toutefois à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que les premiers juges ont refusé à l'entreprise C.) le droit à une indemnité de procédure. L'intimée est également à débouter de sa demande afférente présentée pour la présente instance, faute par elle de justifier de l'iniquité de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

L'appelant, qui n'obtiendra pas gain de cause, est à son tour à débouter de sa demande formulée sur le fondement de l'article 131-1 du code de procédure civile.

P A R C E S M O T I F S:

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties, le représentant du ministère public entendu,

reçoit en la forme l'appel principal et l'appel incident,

dit l'appel principal non fondé et en déboute,

dit l'appel incident fondé,

R E F O R M AN T

dit non fondée la demande de W.) en octroi d'une indemnité de retard,

partant décharge la s. à r. l. C.) de la condamnation prononcée à son encontre,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné W.) au paiement de la somme de 1.010.000 francs et en ce qu'il a partagé les dépens de première instance,

déboute les deux parties de leur demande relative à une indemnité de procédure,

laisse les dépens de la présente instance à charge de l'appelant W.) .