A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, dix juillet deux mille deux.

Numéro 26 301 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, premier conseiller, président ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Charles NEU, conseiller ;
Nico EDON, premier avocat général ;
Patrick KELLER, greffier.

E N T R E :

la société en commandite simple AVENIR s.à r.l. & Cie, représentée par son associé commandité AVENIR s.à r.l., elle-même représentée par son gérant actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à L-2520 LUXEMBOURG, 33, allée Scheffer, immatriculée au RCS de Luxembourg sous le numéro 17 563,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg en date du 13 février 2001,

comparant par Maître Victor GILLEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) A.), employé privé, et son épouse,
2) B.), sans profession,
les deux demeurant ensemble à L-(…), (…),

intimés aux fins du prédit exploit KREMMER,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Les époux **A.)** et **B.)** exposent qu'ils avaient acquis de la société en commandite simple AVENIR s. à r. l. & Cie un appartement en état futur d'achèvement suivant acte du 3 août 1987; que cet appartement devait être achevé pour le 30 septembre 1989; qu'il fut cependant livré avec un retard de quatre mois; que l'appartement est en outre atteint de graves malfaçons ; que notamment des infiltrations subsistent depuis plus de quatre ans dans le living et dans une chambre; qu'enfin de nombreux travaux compris dans le prix ne furent pas exécutés et sont à retrancher du prix de vente.

Par exploit d'huissier de justice du 17 février 1995, les acquéreurs ont donné assignation à la société venderesse pour l'entendre condamner à leur payer du chef des causes susénoncées des dommages et intérêts évalués à 1.635.000.- francs avec les intérêts légaux du jour de la demande en justice jusqu'à solde et à faire procéder à la réfection de la façade extérieure et de la toiture de l'immeuble de manière à assurer l'étanchéité de l'immeuble au niveau de l'appartement **A.) - B.)** et à refaire les travaux de peinture dans la chambre à coucher pour faire disparaître toute trace d'infiltration.

La société en commandite simple AVENIR s. à r. l. & Cie a demandé reconventionnellement un solde de 567.422.- francs avec les intérêts conventionnels à partir du 8 février 1990 jusqu'à solde.

Statuant sur ces demandes, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 8 novembre 2000, fixé la créance des époux **A.) - B.)** à 990.431.- francs et celle de la société en commandite simple AVENIR s. à r. l. & Cie à 524.719.- francs, dit que cette dernière créance est éteinte par voie de compensation, condamné la société en commandite simple AVENIR s. à r. l. & Cie à payer aux époux **A.) - B.)** le montant de 465.712.- francs avec les intérêts légaux du 17 février 1995 jusqu'à solde, constaté que les époux **A.) - B.)** ont renoncé à leur demande en réparation en nature d'éventuels désordres qui affecteraient l'appartement, et dit non fondées les demandes en majoration du taux d'intérêt et en obtention d'une indemnité de procédure.

La société en commandite simple AVENIR s. à r. l. & Cie a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 13 février 2001.

L'appelante fait valoir que l'indemnité allouée pour retard de livraison ne serait pas due au motif qu'il se dégagerait de la déposition du témoin **C.)** que la prolongation des délais d'exécution serait due aux modifications réclamées par les acquéreurs en cours de construction; que l'indemnité allouée du chef d'infiltrations ne serait pas fondée au motif qu'elle avait procédé à la réparation de ces malfaçons et que par conséquent ceux-ci n'auraient pas perduré sans interruption depuis le mois de février 1990; que la remise érigée sur la terrasse des intimés constitue une commande supplémentaire pour le prix de 117.187.- francs; que l'appelante avait réclamé la dernière tranche du prix de vente, soit 533.903.- francs, par lettre recommandée du 6 février 1990, de sorte que ce montant est dû avec les intérêts conventionnels au taux de 1% par mois à partir du 16 février 1990 jusqu'à solde conformément aux stipulation de l'acte de vente ; que la demande reconventionnelle formée en première instance est justifiée.

L'appelante demande encore la condamnation des intimés à leur payer une indemnité de procédure de 30.000.- francs.

Les époux **A.) - B.)** concluent à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation de l'appelante à leur payer une indemnité de procédure de 750 euros.

Quant à l'indemnité pour retard de livraison de l'appartement

Suivant l'acte de vente en l'état futur d'achèvement du 3 août 1987, point 3), la société en commandite simple AVENIR s. à r. l. & Cie s'était engagée "à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au cours du troisième trimestre de l'année 1989, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison". D'après cette même disposition, seraient notamment considérés comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, les intempéries, la grève, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises travaillant sur le chantier, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, les troubles résultant d'hostilités ou révolutions.

L'engagement de l'appelante de livrer la chose vendue à une date déterminée constitue une obligation de résultat. Lorsque le résultat n'est pas atteint, il appartient à l'appelante de prouver que le retard est, soit dû à un cas de force majeure, soit à une autre cause légitime de suspension du délai de livraison.

L'appelante entend justifier le retard par les modifications que les intimés avaient demandées en cours de travaux. L'architecte **C.)**, entendu comme témoin, avait fait état d'un léger déplacement du feu ouvert et de la cuvette du WC, de la construction d'une remise sur le balcon, de la pose de granit dans la cuisine, et il a cru se rappeler de la suppression et du déplacement d'une cloison vitrée. Le témoin n'a cependant pu fournir des précisions quant à l'importance en heures de travail des modifications réalisées par rapport au nombre d'heures initialement prévu ni quant à la date à laquelle elles furent demandées. Les pièces versées par l'appelante ne prouvent pas que les modifications avaient été demandées tardivement et avaient bouleversé ses prévisions quant au délai d'achèvement. L'appelante n'avait à aucun moment averti les intimés que le délai d'achèvement prévu ne pourrait être respecté en raison des modifications demandées par eux. Il ressort de la déposition des témoins **T1.)** et **T2.)** ainsi que de l'attestation délivrée par **T3.)** que les travaux avaient pris du retard non seulement quant à l'appartement des intimés mais quant à l'ensemble de la résidence; qu'au mois de mars 1990 les parties communes se trouvaient encore en état de chantier. Enfin, suivant un décompte du 11 mars 1997, l'appelante avait elle-même mis en compte une moins-value de 225.000.- francs du chef de retard de livraison.

Comme l'appartement n'a été réceptionné que le 8 février 1990 avec un retard de quatre mois, les dommages et intérêts alloués par le tribunal de chef, correspondant au loyer théorique perdu, soit 233.332.- francs, sont justifiés.

Quant à la perte de jouissance due aux infiltrations d'eau

L'appelante critique le jugement entrepris en ce qu'il a accordé des dommages et intérêts évalués à 482.832.- francs aux intimés du chef du préjudice causé par les infiltrations d'eau persistantes entre 1990 et 1995, en faisant valoir que le préjudice ne se serait pas manifesté pendant toute la période en cause.

Du moment que la malfaçon est établie, il appartient à l'appelante de prouver qu'elle y avait remédié du moins pendant un certain temps. Suivant le rapport d'expertise, une réfection avait été entreprise en 1994, mais sans succès. En l'absence d'autres éléments de preuve permettant de conclure à une élimination au moins temporaire de la malfaçon, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris quant à ce chef, le montant alloué (482.832.- francs) correspondant à la perte de jouissance soufferte par les intimés.

Comme le montant mis en compte pour travaux non prestés par l'appelante, soit 274.267.- francs, n'a pas fait l'objet de contestations, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a fixé la créance des intimés à 990.431.- francs (274.267.- + 233.332.- + 482.832.-) ou 24.552,14 euros.

Cette somme est à allouer avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, 17 février 1995, jusqu'à solde, la disposition du jugement du 8 novembre 2000 accordant les intérêts légaux sur la créance des intimés à partir de la date en question n'étant pas entreprise.

Quant à la facturation de la construction de la remise sur la terrasse

Suivant le rapport d'expertise Hengen du 26 février 1999, la remise fermée telle qu'elle fut construite sur la terrasse des intimés est à considérer comme travail supplémentaire par rapport à la construction non fermée prévue à l'acte de vente l'en état futur d'achèvement.

D'après la déposition de l'architecte **C.)**, la construction de la remise (désignée comme "cabanon") a été décidée en cours d'exécution.

Il est dès lors établi que la remise telle qu'elle existe actuellement avait nécessité des travaux supplémentaires dont le prix est à la charge des intimés.

Le rapport d'expertise est partant à entériner en ce qu'il met le prix des travaux supplémentaires en compte pour le montant de 117.187.- francs t.t.c.

La somme redue à l'appelante est donc de 524.719.- (solde suivant décompte accepté du 6 février 1990) + 117.187.- soit 641.906.- francs ou 15.912,43 euros, sous réserve des intérêts.

Quant aux intérêts de retard conventionnels

Les juges de première instance avaient rejeté la demande tendant à l'allocation d'intérêts de retard conventionnels au motif qu'il ne serait pas prouvé que la lettre du 6 février 1990 réclamant le paiement de la dernière

tranche du prix, soit 533.903.- francs, aurait été envoyée par voie recommandée conformément aux stipulations de l'acte de vente.

Il est cependant prouvé par les pièces versées par l'appelante (farde III, n°5) que la lettre informant les intimés de l'échéance de la dernière tranche leur avait été adressée par voie recommandée le 6 février 1990.

Comme suivant l'acte de vente, les intérêts conventionnels sont dus à l'expiration d'un délai de 10 jours à compter de la date de l'envoi de la lettre recommandée (6 février 1990), les intérêts courent à partir du 17 février 1990 sur le montant de 524.719.- francs ou 13.007,44 euros, une moins-value de 9.184.- francs étant à retrancher de la somme de 533.903.- francs suivant décompte du 6 février 1990.

L'appel est par conséquent partiellement fondé.

Il s'ensuit que les frais et dépens de l'instance d'appel sont à mettre à charge des intimés. Ceux-ci ne peuvent dès lors prétendre à une indemnité de procédure en application de l'article 240 du NCPC.

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

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état, le représentant du Ministère Public entendu,

déclare l'appel recevable ;

le dit partiellement fondé ;

r é f o r m a n t :

condamne **A.)** et **B.)** à payer à la société en commandite simple AVENIR s. à r. l. & Cie la somme de 15.912,43 euros avec les intérêts conventionnels à 1% par mois sur le montant de 13.007,44 euros à partir du 17 février 1990 et avec les intérêts légaux sur le solde de 2.905 euros à partir du présent arrêt jusqu'à solde ;

condamne la société en commandite simple AVENIR s. à r. l. & Cie à payer à **A.)** et **B.)** la somme de 24.552,14 euros avec les intérêts légaux du jour de la demande en justice, 17 février 1995, jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande des intimés en allocation d'une indemnité de procédure et les en déboute ;

condamne **A.)** et **B.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Victor GILLEN, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, premier conseiller, en présence de Patrick KELLER, greffier.