Texte pseudonymisé

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

A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, trente janvier deux mille deux.

Numéro 25151 du rôle.

Composition :

Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre ;
Edmée CONZEMIUS, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Martine SOLOVIEFF, avocat général ;
Patrick KELLER, greffier.

E N T R E :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette en date du 15 novembre 2000,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE1.), employée privée, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par exploit du 13 août 1999, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la s. à r. l. SOCIETE1.) pour s'entendre condamner à lui payer du chef de malfaçons, de travaux de remise en état et de dommages-intérêts le montant de 1.200.000.- francs ceci dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement conclu entre parties.

Par jugement rendu contradictoirement le 25 octobre 2000, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, après avoir déclaré la demande recevable, les vices à charge de la venderesse constituant des vices cachés et appliqué le régime de la garantie des malfaçons des articles 1792 et 2270 du code civil, a analysé les vices constatés par l'expertise CONRATH à l'égard de la notion de gros ouvrages ou de menus ouvrages et a retenu que les vices affectant le sol et les murs constituent des vices graves à assimiler à des dégâts affectant la solidité et la durabilité de la construction. Estimant qu'une réparation en nature n'est plus possible, le tribunal a renvoyé l'affaire devant l'expert afin de réévaluer les prix retenus dans son expertise du 5 janvier 1999 tout en condamnant la s. à r. l. SOCIETE1.) à titre provisionnel au montant de 429.940.- francs.

La demande a été dite non fondée dans la mesure où elle tendait à la réparation de l'isolement de la terrasse, faute par la demanderesse d'avoir établi que ces travaux ont été exécutés par l'assignée.

Ce jugement a été entrepris par la s. à r. l. SOCIETE1.). L'appelante soulève l'irrecevabilité de la demande, l'action étant selon elle forclose car tardive. Subsidiairement, elle fait valoir que le montant dont condamnation ne concorderait pas avec les pièces du dossier.

L'intimée fait valoir que la clause contractuelle selon laquelle la partie venderesse ne serait responsable que dans les limites de l'article 1648 du code civil pour autant que les vices ont été dénoncés dans le bref délai, serait nulle et ne s'appliquerait pas, le régime de la garantie en matière de vente d'immeubles à construire étant impératif et qu'il y aurait lieu de se reporter aux articles 1792 et 2270 du code civil. Les vices dont s'agit affecteraient le gros œuvre et la solidité de l'immeuble de sorte que le délai d'action serait de dix ans. Subsidiairement, le bref délai de réclamation aurait été observé.

L'intimée analyse ensuite les vices constatés au regard du rapport d'expertise pour conclure au rejet de l'appel. Elle fait valoir que le montant de la condamnation provisionnelle reposerait sur une erreur matérielle, le montant exact étant de 424.940.- francs.

Elle interjette appel incident dans la mesure où elle a été déboutée de la réfection de la terrasse dès lors que le problème de l'étanchéité est dû à l'étanchéité verticale c'est-à-dire celle des murs extérieurs qui incombait à la s. à r. l. SOCIETE1.) et non pas à l'étanchéité horizontale qui restait à sa

charge et était non comprise dans le contrat. Son appel incident porte également sur le montant dont condamnation qu'elle désire voir porter au montant de 1.412.304.- francs en considération de l'expertise et des devis de réparation dont elle dispose.

Par ses conclusions en réplique la s. à r. l. SOCIETE1.) conteste le montant réclamé et fait valoir que les fissures constatées seraient de nature seulement esthétique de sorte qu'il y aurait forclusion. La tardiveté de la réclamation pour les autres dégâts allégués se dégagerait d'un procès-verbal de réception signé sans réserves. Pour ce qui est de l'appel incident, il fait valoir que selon l'expert l'isolement de la terrasse même serait en cause de sorte qu'elle ne saurait être tenue pour responsable.

L'intimée conclut à une nouvelle expertise pour ce qui est de la chape, dont les dégâts auraient été sous-évalués par l'expert. Elle conteste l'argumentation de l'appelante pour ce qui est des fissurations et fait valoir que le procès-verbal de réception n'aurait eu trait qu'aux locaux, mais non pas aux alentours.

A l'audience, la partie appelante a requis le rejet des conclusions de l'intimée du 11 décembre 2001, notifiées un jour avant la date fixée pour la clôture de l'instruction et les plaidoiries à l'audience. Comme toutefois lesdites conclusions ne soulèvent ni moyens nouveaux, ni prétentions nouvelles et n'apportent aucun élément de fait qui n'aurait pas été débattu, elles ne nécessitent aucune réponse de la part de l'appelante de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de rejet, le principe du contradictoire n'ayant pas été violé.

Selon contrat de vente notarié en l'état futur d'achèvement conclu le 13 juin 1997 la s. à r. l. SOCIETE1.) a vendu à l'intimée PERSONNE1.) une place à bâtir sise à LIEU1.) pour un montant de 3.500.000.- francs et une maison d'habitation unifamiliale dans un état futur d'achèvement au prix de 5.939.900.- francs. Selon clause de ce contrat (cf. p. 11 de l'acte notarié) la responsabilité de la partie venderesse pour vices apparents conformément à l'article 1642-1 du code civil ne devait être retenue que pour autant qu'ils ont été dénoncés soit à la réception des travaux, soit à l'expiration d'un mois à compter de la prise de possession. Pour ce qui est des vices cachés, la partie venderesse ne devait être responsable dans les limites de l'article 1646-1 du code civil, que pour autant qu'ils ont été dénoncés conformément à l'article 1648 du code civil, dans un bref délai à partir du moment de la constatation. Il devait y avoir déchéance de l'action en garantie à l'expiration d'un an à compter de la dénonciation des vices en application de l'article 1648, alinéa 2 du code civil.

Les vices dont s'agit sont consignés dans un rapport Ferdy CONRATH, nommé expert suivant ordonnance de référé du 5 août 1998 et consistent essentiellement en les points suivants :

- chape de la cave dont la hauteur est insuffisante : 3 cm au lieu de 5 – 6 cm

- mur gauche de la cave : fissuration d'une largeur de 1,5 cm sur toute la hauteur du mur
- mur droit de la cave : fissuration horizontale et verticale d'une largeur de 3 mm (et non pas de 3 cm, comme l'affirme l'intimée) et seconde fissuration d'une largeur sensiblement identique. Pas de lien entre ce mur et les autres murs.
- isolation de la terrasse à l'arrière de la maison : tous les travaux d'isolation, quel que soit leur nature, n'ont pas été effectués par des hommes de l'art selon les règles du métier
- sous-sol : absence de mur d'isolation (Trockenmauer) et d'aération. Ces travaux et installations ne sont prévus ni dans les plans, ni dans la partie descriptive.
- porte de garage : absence de la serrure d'arrêt
- travaux de carrelage dans la salle de bains : société qui a exécuté les travaux est tombé en faillite
- travaux d'aménagement extérieur : terres de remblai insuffisantes

La Cour, tout comme les premiers juges, reste saisie des malfaçons relatives à la chape, aux fissures, à l'isolation de la terrasse, à la serrure d'arrêt et au remblaiement autour de la maison.

Il est constant en cause qu'un procès-verbal de réception a été signé entre parties le 30 septembre 1997. Selon ce procès-verbal les travaux sont conformes en nature et qualité aux prestations prévues et recevables sans réserve.

Selon ajout à ce procès-verbal, signé par les deux parties litigantes le 30 septembre 1997, certains travaux resteraient néanmoins à exécuter avant fin octobre 1997, à savoir, en ce qui concerne le présent litige : les remblais des terres et le changement de la serrure de la porte de garage gauche.

Le remblai des terres constitue un défaut d'exécution du contrat dans la mesure où il est prévu par les relations contractuelles. Le problème de la serrure consiste en un vice apparent et les autres malfaçons relevées par l'expert (chape, fissurations isolement de la terrasse pour autant qu'elle restait à charge de l'appelante) doivent être classées dans la catégorie des vices cachés.

Avant d'analyser les relations contractuelles négociées entre parties, il s'agit d'examiner la recevabilité de la demande eu égard au moyen de forclusion soulevé par l'appelante.

L'action en inexécution contractuelle – est visée en l'occurrence la non-fourniture éventuelle de la prestation de l'aménagement extérieur – ne relève pas des garanties biennale et décennale. Le délai pour agir est le délai trentenaire de droit commun sans qu'il y ait lieu de distinguer si les défauts sont cachés ou apparents.

La problématique des vices apparents est réglée par l'article 1642-1 aux termes duquel *le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé,*

ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents.

Le problème de la serrure a été relevé dans le procès-verbal de réception et l'appelante s'était engagée à la réparer avant fin octobre 1997. Il s'agit donc d'un vice apparent. Comme l'acte notarié du 13 juin 1997 exclut formellement de la forclusion les vices ayant fait l'objet de réserves au procès-verbal de réception, le moyen tiré de la tardiveté est à rejeter, ce d'autant plus que devant les premiers juges, l'appelante s'était déclarée d'accord selon conclusions du 19 novembre 1999 « pour faire le nécessaire pour placer une serrure d'arrêt à la porte du garage ».

D'ailleurs, comme en l'espèce, faute d'autre précision, la date de prise de possession doit être assimilée à la date du procès-verbal de réception qui a été rédigé le 30 septembre 1997, et que l'assignation en référé du 23 juillet 1998 vaut interruption du délai, la demande en condamnation introduite le 13 août 1999 est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans le délai de l'article 1648 du code civil. (Cass. 22-03-00, Resp. civile et assurance, juin 2000, p. 20).

Aux termes de l'article 1646-1 du code civil, le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans des vices cachés affectant les gros ouvrages et en compromettant la solidité ou le rendant impropre à sa destination. La garantie est réduite à deux ans pour les menus ouvrages.

Les désordres constatés et à ranger dans la catégorie des vices cachés qui ne s'étaient pas manifestés lors de la réception, relèvent de la chape, des fissurations constatées aux murs de la cave et de l'isolement de la terrasse.

Pour ce qui est de la chape, l'expert a constaté des fissurations sur toute son étendue, dues à des endroits creux, et des vibrations lors de la marche. Ces vibrations trouvent leur cause dans le fait que la chape n'est pas liée à la dalle. L'expert propose soit une réfection de la chape, soit l'octroi de dommages-intérêts pour le cas où la situation actuelle serait maintenue.

Les conclusions de l'expert dans la mesure où elles proposent l'octroi de dommages-intérêts, démontrent à elles seules que les désordres constatés ne sauraient compromettre la solidité du bâtiment et le rendre impropre à sa destination, cas où une réfection s'imposerait. L'expert évalue les travaux de réfection, dans le cas où il serait opté pour cette solution, au montant de 99.360.- francs.

Quant aux fissurations, elles sont facilement réparables. Elles n'affectent en rien la solidité de la construction et n'ont une incidence que sur le plan esthétique.

L'isolation de la terrasse ne fait pas partie des gros ouvrages en ce que la terrasse n'a pour fonction ni d'assurer la stabilité ou la solidité du bâtiment, ni son clos, son couvert ou son étanchéité. L'expert n'a retenu aucune

incidence, à la suite des malfaçons constatées à l'isolation, sur les murs de l'immeuble même.

Les vices dont s'agit constituent en conséquence des dommages « intermédiaires » qui n'entrent dans aucune des catégories prévues par l'article 1646-1. S'agissant de vices qui ne nuisent pas à la solidité du bâtiment et ne le rendent pas impropre à sa destination et ne portent pas atteinte à la solidité ou au bon fonctionnement de ses éléments d'équipement, ils sont à ranger parmi les désordres mineurs affectant un gros ouvrage. Pour ces vices, l'acquéreur doit agir au fond dans un délai utile après l'apparition des vices, respectivement après le dépôt du rapport d'expertise.

L'acte de vente en l'état futur d'achèvement ne vise, pour ce qui est des vices cachés, que ceux qui se dégagent de l'article 1646-1, donc ceux couverts par les garanties décennale et biennale de sorte qu'il n'y a pas lieu de se référer à l'acte notarié.

Il se dégage du jugement entrepris que l'intimée avait saisi le juge des référés par assignation du 23 juillet 1998. L'expert a été nommé par ordonnance du 5 août 1998. Le rapport a été déposé le 5 janvier 1999. L'assignation au fond du 13 août 1999 est donc intervenue dans un délai raisonnable compte tenu la réception des travaux en date du 30 septembre 1997 et de la procédure de référé qui vaut dénonciation des vices.

Il se dégage des développements qui précèdent que le moyen de forclusion est à rejeter.

Pour ce qui est des dommages proprement dits, il échet d'examiner en détail les critiques soulevés de part et d'autre :

<u>L'aménagement extérieur</u>

Selon l'annexe IV au cahier des charges (p.7) l'appelante s'était engagée à effectuer un « remblaiement sommaire autour de la construction avec terres de terrassement + apport de terre si nécessaire suivant plans des façades (indice C), y compris terre végétale en surface sur remblai.

Il en suit que seule la terre manquante autour de la construction même devait être remblayée et non pas le terrain en son ensemble. L'expert, se basant sur les plans de construction (qui ne sont pas versés en cause) a procédé à une évaluation du cubage (voir sa lettre du 10 avril 2000) et en fonction du volume de terre nécessaire à l'estimation du coût des travaux. Cette façon de voir est à entériner. En effet, aucun élément de la cause ne permet de dire que l'appelante s'était engagée à un remblaiement du terrain entier, ni que l'expert s'est trompé dans son calcul qui se base sur les plans de construction non soumis à la Cour. Il n'y a pas lieu à nouvelle expertise pour déterminer l'épaisseur de la couche de terre végétale nécessaire, la masse requise ayant d'ores et déjà fait l'objet d'une évaluation de la part de l'expert.

<u>La chape</u>

Les dégâts constatés par l'expert restent non contestés. Le montant indemnitaire retenu est sujet à adaptation selon les prix du marché sans qu'il faille procéder à une nouvelle expertise au sujet du mode de calcul opéré.

Les fissurations

Ici encore les constatations de l'expert ne sont pas contredites

L'isolation de la terrasse

L'annexe IV : *Liste des prestations modifiant le descriptif de base* retient : *Nota : Etanchéité sur terrasse et garde-corps à charge client.* L'étanchéité telle que visée concerne l'isolation dans son ensemble, non seulement l'isolation horizontale, mais également l'isolation verticale, si une telle isolation devait s'avérer nécessaire.

La décision des premiers juges est à confirmer en ce qu'elle a refusé à PERSONNE1.) toute indemnisation de ce chef, faute par elle d'avoir établi respectivement offert en preuve que l'appelante, nonobstant la réserve à l'annexe IV, a procédé elle-même aux travaux d'isolation.

La hauteur libre sous plafond des caves

Par des conclusions additionnelles, l'intimée en s'emparant du cahier des charges, fait valoir une perte en volume de 4,68 m3 au motif que la hauteur libre sous plafond ne serait pas de 220 cm comme prévu, mais seulement de 218 cm.

Abstraction faite de ce que l'action pour ce vice, qui constitue un vice apparent, a été tardivement introduite, il se dégage du procès-verbal de réception qui ne fait pas mention de cette non-conformité apparente, que l'intimée a déclaré les travaux comme étant conformes en nature et qualité aux prestations prévues et qu'elle les a acceptés sans réserve. Il n'y a donc pas lieu à expertise sur ce point, ce d'autant moins que les affirmations de l'intimée ne sont étayées par aucune pièce.

Pour ce qui est de l'indemnisation, les premiers juges sont à confirmer en ce qu'ils ont retenu le principe de la réparation par équivalent, ce par adoption de leur motivation exhaustive.

Leur décision consistant à accorder à l'acquéreuse à titre provisionnel le montant arrêté par l'homme de l'art pour renvoyer le dossier devant expert pour y voir procéder à une réévaluation des prix compte tenu de l'indice des prix et des prix du marché est de même à confirmer. Les devis de réparation, pièces unilatérales, ne sauraient valoir contradiction du rapport d'expertise et ne sauraient justifier une expertise nouvelle en l'absence de tout élément de nature à contredire les calculs et les évaluations de l'expert et en présence des développements du présent arrêt. Il y a toutefois lieu de redresser l'erreur matérielle qui s'est glissée dans le jugement entrepris, la condamnation

provisionnelle portant sur la somme de 424.940.- francs, et de dire que l'expert se prononcera également sur le coût actuel de l'installation d'une serrure d'arrêt de la porte du garage que l'appelante malgré ses itératives promesses a omis d'installer.

Vu la décision à intervenir, aucune des parties n'obtenant gain de cause dans son recours, les demandes en octroi d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

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, sur rapport du magistrat de la mise en état, le représentant du ministère public entendu,

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

les dit non fondés,

rejette les demandes en institution d'une nouvelle expertise,

confirme la décision entreprise, sauf à englober dans la mission de l'expertise le coût actuel de la serrure d'arrêt de la porte du garage et à dire, par redressement de l'erreur matérielle, que la condamnation provisionnelle est de 424.940.- francs,

rejette les demandes en octroi d'une indemnité de procédure,

fait masse des dépens et les impose pour moitié à chacune des parties litigantes avec distraction au profit de Maîtres GROSS et TURPEL.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.