A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, douze décembre deux mille sept.

Numéro 32674 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

la société anonyme TRADI-LUX SA, établie et ayant son siège social à L-1930 LUXEMBOURG, 16, avenue de la Liberté, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 35425,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg en date du 11 juin 2007,

comparant par Maître Valérie DUPONG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) A), employé, et son épouse,

2) B), éducatrice,

les deux demeurant ensemble à L-**(...)**,

intimés aux fins du prédit exploit SCHAAL,

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

3) la société à responsabilité limitée ARTFAC, ayant son siège social à L-4815 RODANGE, 19A, rue de la Fontaine, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 55337, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Suivant contrat de vente en état futur d'achèvement du 9 juillet 2001, la société anonyme TRADI-LUX a vendu une maison d'habitation sise à **(...)**, aux époux **A)** et **B)**. La société TRADI-LUX avait sous-traité les travaux de façade à la s. à r. l. ARTFAC. Il est constant en cause que la façade est affectée de fissures horizontales au niveau de la dalle et des linteaux de fenêtres.
Les époux **AB)** demandent la condamnation de la société anonyme TRADI-LUX à leur payer des dommages et intérêts évalués à 28.292,75 € conformément à l'expertise dressée le 8 avril 2005 par M. Jean-Claude Hengen. En ordre subsidiaire, ils demandent la condamnation de la société anonyme TRADI-LUX aux dommages et intérêts tels qu'évalués par l'expert Victor Cronauer. Ils réclament enfin un montant de 5.000 € pour indemniser une perte de jouissance et les frais d'expertise.
La société anonyme TRADI-LUX a mis en intervention la s. à r. l. ARTFAC pour entendre dire que celle-ci doit la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant être prononcée à son encontre.

Statuant sur ces demandes, le tribunal a, par jugement du 4 mai 2007, dit que les fissures affectant la façade relèvent de la garantie décennale des articles 1792 et 2270 du code civil et que les demandeurs ne sont pas forclos à agir sur base de la responsabilité décennale ; dit que la société anonyme TRADI-LUX ne saurait s'exonérer par le fait ou la faute de son sous-traitant ; que les demandeurs ont droit à une réparation intégrale de leur préjudice sans qu'il y ait lieu de retrancher la plus-value que l'application d'une nouvelle façade pourrait apporter à l'immeuble et condamné la société anonyme TRADI-LUX à payer aux époux **AB)** le montant de 21.655,18 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ; dit non fondée la demande en dommages et intérêts pour perte de jouissance ; dit la demande en intervention dirigée contre la s. à r. l. ARTFAC fondée et condamné celle-ci à tenir la société anonyme TRADI-LUX quitte et indemne des condamnations prononcées à son encontre.

Le jugement a été signifié par les époux **A)** et **B)** à la société anonyme TRADI-LUX par exploit d'huissier de justice du 11 juin 2007. Celle-ci a régulièrement relevé appel le même jour.

L'appelante soutient que l'action des intimés serait soumise à la prescription biennale, les fissures en question affectant non un gros ouvrage, mais un menu ouvrage.
L'appelante fait en outre valoir qu'il s'agirait en l'espèce de micro-fissures non infiltrantes qui ne porteraient atteinte ni à la solidité ni à l'habitabilité de la maison ; que jusqu'à présent aucune infiltration d'eau de pluie n'aurait été constatée ; que l'affirmation que la façade ne permettrait pas d'imperméabiliser l'immeuble resterait donc à l'état de pure allégation ; que le tribunal aurait indemnisé un préjudice hypothétique qui ne se réaliserait probablement pas pendant le délai de la garantie décennale ; que l'adhésion de la façade serait complète et qu'aucun décollement ne se serait produit ; que la circonstance que la façade se mouille par temps de pluie est un phénomène normal pour une façade minérale ; que les fissures ne causent qu'un préjudice esthétique non couvert par la garantie décennale.

En ordre subsidiaire, l'appelante critique le montant des dommages et intérêts.
Elle fait valoir que les fissures en question ne justifieraient pas l'application d'une nouvelle façade ; qu'un bouchage des fissures par un produit préconisé à cet effet par le fabriquant serait suffisant ; qu'en outre l'expert Cronauer aurait préconisé l'application d'une nouvelle façade multicouche dont le prix est largement supérieur à celui d'une façade monocouche telle que prévue au contrat de vente et payée par les intimés ; qu'en outre l'expert Cronauer n'avait mis en cause ni l'application d'une façade monocouche ni les produits utilisés pour cette façade.

Les époux **AB)** demandent la confirmation du jugement entrepris.
Ils forment appel incident pour entendre faire droit à leur demande en dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

Les faits de la cause et les prétentions des parties exposés, la Cour :

La façade fait partie des gros ouvrages. Cette qualification s'impose en raison de la fonction de la façade qui, en assurant l'isolation et l'étanchéité de la construction, est un élément essentiel et indispensable pour en garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité. En outre, la façade elle-même est un élément durable de la construction.
Comme les fissures affectent un gros ouvrage, elles sont susceptibles de relever de la garantie décennale due par la venderesse. Doit par conséquent être exclue la garantie biennale qui ne couvre que les vices et malfaçons des menus ouvrages. Il s'ensuit que la forclusion tirée de l'expiration du délai biennal soulevée par l'appelante doit être rejetée.

En ce qui concerne le dommage qui atteint le gros ouvrage, le domaine de la garantie décennale ne se limite pas à la perte totale ou partielle de l'édifice.
Les techniques modernes de construction utilisant largement le béton armé font que les cas de perte totale ou partielle sous forme d'effondrement sont exceptionnels. Afin de conserver son utilité pratique à la garantie décennale, la jurisprudence a été amenée à élargir tant la notion de gros ouvrage que la condition légale de la perte totale ou partielle de l'édifice.

Pour déterminer si des travaux de construction constituent de gros ouvrage, la jurisprudence décide « *qu'il convient de s'attacher non seulement à la fonction de l'ouvrage pour la stabilité et la sécurité de l'édifice, mais de prendre aussi en considération l'utilité de l'ouvrage de manière à considérer comme affectant un gros ouvrage, les malfaçons qui rendent une chose immobilière impropre à sa destination. Il faut, de plus, examiner l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire, ainsi que le coût et le caractère d'investissement durable que représente l'ouvrage* » (Cour 29 juin 1984, P. 26, 184).
La notion de mise en péril de l'édifice s'applique non seulement en cas d'altération de la solidité de l'édifice, mais également en cas d'atteinte à la conservation d'une des parties maîtresses de l'immeuble, ou encore en cas d'existence de vices rendant l'immeuble impropre à sa destination ou même dépassant la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans une construction (Yvon HANNEQUART - Le droit de la construction - BRUYLANT 1974 - N° 156 ; Bernard Soinne, La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux, LGDJ, 1969, Tome II, p. 493 et arrêts cités ; Joële Fossereau, Le clair-obscur de la responsabilité des constructeurs, D. 1977, chronique III, p. 20-21, et note sous cassation 3e civ. 22 mars 1995, JCP 1995, II, 22416 ; Mazeaud, Traité de la responsabilité civile, Tome II, 6e éd. 1970, p. 96-97 ; Cassation 3e civ. 19 juin 1969, Bull. civ. III, n° 500),

Si l'existence d'un dommage affectant le gros œuvre est suffisante, il est également nécessaire. Des défauts mineurs courants qui ne peuvent être évités et auxquels le maître de l'ouvrage doit s'attendre ne peuvent engager la responsabilité décennale des constructeurs (cf. cassation 3e civ. 13 février 1991, Bull. civ. III, n° 52 , JCP 1991, IV, 138, à propos d'un préjudice mineur, purement esthétique, provenant de l'oxydation d'armatures d'acier de pergolas de terrasses). Cependant, le vice affectant une façade qui se recouvrait entièrement d'algues a été considéré comme suffisamment important pour justifier l'application de la garantie décennale bien que le préjudice fût essentiellement d'ordre esthétique et ne mît en cause ni la solidité de la construction ni l'habitabilité de la maison (Cour d'appel 8 juillet 1992, n° rôle 12775 et 12776, aff. s. à r. l. Ilco c/ Liesch et s. à r. l. Robert Steinhäuser ; Juris-Classeur civil, articles 1788 à 1794, fasc. 7, responsabilité civile fasc. 355-4-2 ; n° 36).

Il faut constater qu'en l'espèce, les rapports d'expertise versés en cause ne permettent pas d'appréhender la gravité des dommages. L'importance de l'ouverture des fissures n'a pas été constatée.

Suivant l'expertise Hengen, certaines fissures dépasseraient 0,2 mm et seraient donc infiltrantes. Il ne précise cependant pas quelles seraient les fissures en cause et se borne à renvoyer à la documentation annexée (page 3 du rapport) qui ne permet de vérifier ni l'importance ni le caractère infiltrant des fissures.
Quant au rapport d'expertise de M. Victor Cronauer, il ne comporte aucune indication sur l'importance des fissures et sur leur éventuel caractère infiltrant.

Il préconise néanmoins un traitement des fissures suivant les recommandations du groupe « STO » qui prévoit l'ouverture des fissures supérieures à 1mm, leur nettoyage et rebouchage. Cette technique a été reprise pour l'établissement du cahier des charges et bordereau qui a servi de base pour les offres des façadiers pour la réparation de la façade. Or aucun des rapports d'expertise ne fait état de fissures supérieures à 1mm.

L'appelante soutient qu'il s'agit de microfissures et conteste leur caractère infiltrant. Aucun désordre ou trace d'humidité ne serait jamais apparue à l'intérieur de la maison.

Il est de principe que les désordres futurs qui ne présentent pas encore la gravité exigée par l'article 1792 ne peuvent être pris en charge au titre de la garantie décennale que dans la mesure où, à raison de leur caractère évolutif, ils revêtiront certainement dans les dix ans à compter de la réception, la gravité requise. En l'espèce, la réception ayant eu lieu en 2002, l'expiration de la garantie décennale se situe en 2012, sans préjudice quant à une date plus précise.

En outre, même abstraction faite de la question de savoir si les fissures sont d'ores et déjà infiltrantes ou le seront avant la fin de l'année 2012, les éléments de la cause ne permettent pas d'ores et déjà de juger du caractère anormal en soi des fissurations. En effet, tout maître d'ouvrage et acheteur d'un immeuble à construire doit s'attendre à certaines imperfections et notamment à l'apparition de fissures suite au tassement de l'immeuble. Ces fissures n'engagent la responsabilité décennale du constructeur ou vendeur que si en raison de leur gravité, tenant soit à leur grand nombre ou à leur largeur et profondeur, elles dépassent ce que le maître d'ouvrage ou l'acheteur doit normalement souffrir.
Suivant les rapports d'expertise, les fissures furent essentiellement causées par des phénomènes naturels, à savoir : le tassement de la construction (phénomène statique) et par le jeu de la dilatation et du rétrécissement des matériaux (phénomène thermique). Par contre, ni un défaut de l'enduit de façade ni une faute dans l'application de l'enduit ne furent relevés. Une désolidarisation de la façade n'a pas été constatée. L'inexistence des raccords entre la façade et la corniche et bancs de fenêtres relevée par l'expert Victor Cronauer constitue une inexécution, Celle-ci est cependant sans rapport avec les fissures.

L'apparition des fissures fut encore favorisée en l'espèce par le choix d'appliquer l'isolation thermique à l'intérieur de la maison et non sur les murs extérieurs. Si les acheteurs tirent profit du moindre coût de ce genre de construction, ils doivent aussi accepter les inconvénients normaux inhérents à cette technique.

L'expert a encore relevé une absorption importante des eaux de pluie par les parties de la façade exposées aux pluies intenses. La partie appelante fait valoir à juste titre que certaines façades en raison de leur composition (façades minérales), se mouillent davantage par temps de pluie sans pour autant être inadaptées. Il appartient donc à l'expert de vérifier si les parties de la façade exposées aux pluies n'assurent pas leur rôle de protection,

défaut qui devrait se traduire par l'apparition d'humidité à l'intérieur de la maison.

Il appartient par conséquent à l'expert de se prononcer sur le caractère normal ou anormal de la fissuration de la façade compte tenu de l'absence d'isolation thermique sur les murs extérieurs de la construction, le caractère anormal pouvant tenir soit au fait que les fissures sont (au moins en partie) d'ores et déjà assez importantes pour causer des infiltrations d'eau de pluie, ou le deviendront certainement dans les dix ans à compter de la réception, soit à l'importance des fissures, même abstraction faite de leur caractère éventuellement infiltrant.
L'expert précisera également si l'absorption des eaux de pluie par la façade exposée aux pluies battantes revêt un caractère anormal compte tenu de la composition de la façade et si cette absorption d'eau est de nature à entraîner certainement dans les dix ans à compter de la réception des désordres affectant l'habitabilité de la maison.

A supposer que les fissures en cause soient couvertes par la garantie décennale, les intimés ont droit à une réparation intégrale de leur préjudice. La réparation ne doit cependant pas excéder le préjudice. Tel serait cependant le cas, si les intimés, au lieu de faire procéder à une réparation en nature, se verraient attribuer le montant total de la réparation tel que fixé au bordereau bien que certains postes mis en compte ne fussent pas à exécuter du tout ou seulement en partie.

En l'espèce, afin d'éviter la réparation d'un préjudice hypothétique, il appartient à l'expert de justifier de la nature et de l'ampleur de la réparation préconisée et des différents postes de prestations qu'elle comporte par la preuve de la gravité des fissures. Si une réparation recommandée pour une fissuration d'une largeur supérieure à 1mm est préconisée, il faut démonter que l'importance de la fissuration répond à ce critère. Si le bordereau prévoit un poste pour l'enlèvement des parties non adhérentes de la façade, il faut vérifier l'existence d'une désolidarisation de l'enduit.

Les intimés réclament une indemnisation évaluée à 5.000 € pour trouble de jouissance. Comme aucun trouble de jouissance n'est prouvé le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a débouté les intimés de ce chef de leur demande.

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,

déclare les appels principal et incident recevables ;

dit l'appel incident non fondé ;

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré non fondée la demande en indemnisation du préjudice allégué pour trouble de jouissance ;

avant tout autre progrès en cause :

ordonne un complément d'expertise à exécuter par Monsieur Victor CRONAUER, demeurant à L-2430 LUXEMBOURG, 16, rue Michel Rodange :

dit que l'expert devra se prononcer sur :

- l'importance (moyenne) de l'ouverture des fissures,
- sur la question de savoir si les fissures sont (au moins en partie) d'ores et déjà assez importantes pour causer des infiltrations d'eau de pluie, ou si elles le deviendront certainement dans les dix ans à partir de la date de la réception qui eut lieu en 2002,
- sur la question de savoir si l'absorption des eaux de pluie par la façade exposée aux pluies intenses revêt un caractère anormal compte tenu de la composition de la façade et si cette absorption d'eau est de nature à entraîner certainement dans les dix ans à compter de la réception des désordres affectant l'habitabilité de la maison ;

au cas où les fissures n'étaient infiltrantes ni présentement ni pendant le délai de la garantie décennale, l'expert se prononcera sur la question de savoir si les fissures en cause dépassent ce que le maître d'ouvrage ou l'acheteur doit normalement souffrir compte tenu de tous les éléments de la cause ;

dit que l'expert devra justifier de la nature et de l'ampleur de la réparation préconisée et des différents postes de prestations qu'elle comporte afin d'éviter la réparation de préjudices hypothétiques ;

dit que la partie appelante est tenue de verser la somme de 1.000 € à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert pour le 21 décembre 2007 au plus tard et d'en justifier au greffe de la Cour sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du NCPC ;

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer la Cour de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit que si ses frais et honoraires devaient considérablement dépasser le montant de la provision, il devra en avertir la Cour et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour le 20 février 2008 au plus tard ;

charge Monsieur le conseiller Camille HOFFMANN de surveiller l'exécution de la mesure d'instruction ordonnée ;

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat désigné, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance de Madame la présidente de chambre ;

dit que l'instruction de l'affaire sera poursuivie sous la surveillance du susdit magistrat de la mise en état ;

sursoit à statuer sur les demandes basées sur l'article 240 du Code de procédure civile ;

réserve les frais.

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