A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, trois février deux mille neuf.

Numéro 34629 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Marie-José HOFFMANN, greffier assumé.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **A,** établie et ayant son siège social à (…), représentée par ses gérants actuellement en fontions, actuellement établie à (…), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 6 mars 2009,

comparant par Maître Virginie HENRY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B, gérant de société et son épouse,
C, les deux demeurant à (…),

intimés aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par acte notarié du 12 décembre 2002 les époux B-C ont acquis en l'état futur d'achèvement de la part de la société A un appartement duplex à construire dans une résidence à deux appartements sise à (…).

Les parties ont signé en date du 10 octobre 2003 le constat d'achèvement tel que prévu par l'article 1601-6 du code civil. Le même jour les travaux ont été réceptionnés sous réserve de certains travaux à réaliser.

Les 12 novembre et 12 décembre 2003, les époux B-C ont dénoncé à la société A des vices affectant leur appartement, à savoir des moisissures et des traces d'humitidité importantes aux murs avant et latéral du living provoquant le noircissement du parquet et son gonflement, l'écoulement d'eau le long du plafond et à travers un spot et un problème de condensation d'eau dans la salle d'eau.

Par ordonnance de référé du 19 mars 2004 Bertrand SCHMIT a été nommé expert. Il conclut dans son rapport à des coûts de redressement de 30.509,50 euros et à une moins-value de 13.000 euros.

Par exploit d'huissier du 14 novembre 2007 les époux B-C ont fait donner assignation à la société A à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de s'y entendre condamner à leur payer le montant de 30.509,50.-€ avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000.-€ et de voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par jugement contradictoire du 2 décembre 2008 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande fondée et a condamné la société A à réparer les vices en nature conformément aux préconisations de l'expert Bertrand SCHMIT contenues dans le rapport d'expertise du 18 juillet 2007 dans un délai de trois mois à partir de la signification du jugement. Il a en outre alloué aux demandeurs une indemnité de procédure de 1.500 euros.

La société A a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier du 6 mars 2009.

Elle demande à la Cour de déclarer la demande des époux B-C tendant à la réfection de la rampe de garage et du socle de la façade irrecevable pour concerner des parties communes, de déclarer la demande des époux B-C tendant à la réfection de la chape du garage irrecevable dès lors que cette chape concerne le garage appartenant à un autre copropriétaire, de déclarer la demande en installation de la connexion téléphonique irrecevable au titre de l'exception de transaction, de dire que les époux B-C sont forclos à solliciter la réparation des vices affectant le parquet et le mur du living sur base de la garantie biennale, de dire qu'ils sont forclos à invoquer la réparation des vices relevant de la garantie décennale, de dire que les dispositions de l'article 1648 du code civil ne s'appliquent pas en matière de vente d'immeuble à construire, de dire que seule une réparation en nature est

admise, de lui donner acte qu'à l'exception des travaux de remise en état préconisés à l'intérieur de l'immeuble des époux B-C elle sollicite une réparation en nature et de condamner les époux B-C au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros pour la première instance et de 1.000 euros pour l'instance d'appel.

Les époux B-C déclarent interjeter appel incident contre le jugement de première instance en ce qu'il a ordonné la réparation en nature des vices. Ils demandent à la Cour de condamner la société A, par réformation du jugement entrepris, à leur payer la somme de 43.509,50 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Ils sollicitent en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros et concluent pour le surplus à la confirmation du jugement entrepris.

Les époux B-C soutiennent encore que le dommage lié à l'infiltration d'eau a évolué et sollicitent un complément d'expertise.

Par conclusions notifiées le 14 juillet 2009 la société A demande acte qu'elle a changé sa dénomination en A.

Quant à la recevabilité des appels

Les époux B-C demandent à la Cour de déclarer l'appel de la société A qui a changé sa dénomination en A irrecevable, faute d'avoir employé la nouvelle dénomination dans son acte d'appel.

Il résulte d'une publication au Mémorial C-N° 507 du 9 mars 2009 que la société A a changé son nom en celui de « A S.àr.l. ».

Comme cette publication est postérieure à la date à laquelle la société A a interjeté appel, la partie appelante a, à juste titre, relevé appel sous son ancienne dénomination. De toute façon une irrégularité de l'acte d'appel due au fait que la dénomination aurait été erronée est seulement de forme et n'a pas fait grief aux époux B-C qui n'ont subi aucune atteinte aux droits de leur défense.

L'appel principal qui a par ailleurs été interjeté dans les formes et délai de la loi est partant recevable.

L'appel incident des époux B-C qui a été interjeté dans les formes et délai de la loi tend à l'allocation du montant de 43.509,50 euros. Ce montant correspond au montant retenu par l'expert du chef de travaux de redressement et de moins-value et est supérieur au montant réclamé en première instance où les époux B-C n'ont réclamé que le montant de 30.509,50 euros correspondant au coût des travaux de redressement.

La société A n'a pas conclu à l'irrecevabilité de l'appel incident dans la mesure où il tend à l'allocation du montant de 13.000 euros relatif à la moins-value et non réclamé en première instance.

Les époux B-C sont dès lors recevables à réclamer ce montant pour la première fois en instance d'appel.

Quant à la recevabilité de la demande des époux B-C tendant à la réfection de la rampe de garage, du socle de façade et de la chape de garage

La société A demande à la Cour de déclarer la demande des époux B-C tendant à la réfection de la rampe de garage et du socle de la façade irrecevable pour concerner des parties communes,

Chaque copropriétaire est admis à actionner directement son vendeur en garantie des vices affectant les parties communes du moment qu'il justifie d'un préjudice personnel.

Si la cause des dégâts d'humidité des murs et du gonflement et noircissement du parquet se trouve selon le rapport d'expertise dans le socle de la façade et la rampe du garage qui sont des parties communes, ces dégâts affectent cependant les parties privatives des époux B-C de sorte que ceux-ci justifient d'un intérêt personnel à agir en réparation des vices affectant la rampe de garage et le socle de la façade.

La demande des époux B-C dans la mesure où elle concerne la réfection de la rampe de garage et du socle de façade a partant été à bon droit déclarée recevable par les juges de première instance.

La société A fait encore plaider que les époux B-C ne sont pas en droit de demander la réfection de la chape du garage ni de réclamer le versement d'une somme d'argent correspondant aux frais de remise en état de cette chape dès lors que la réfection de cette chape concerne le garage appartenant au propriétaire du second appartement composant l'immeuble.

Il résulte de l'acte notarié du 12 décembre 2002 par lequel les époux B-C ont acquis en l'état futur d'achèvement de la part de la société A un appartement à duplex à construire dans la résidence à deux appartements sise à (…), qu'ils ont acquis en propriéte privative et exclusive un emplacement au rez-de-chaussée (lot 003). Les autres copropriétaires, D et E, ont également acquis en propriété privative et exclusive un emplacement au rez-de-chaussée (lot 004). Ces deux emplacements font partie d'un garage qui est la propriété commune des copropriétaires. La chape de ce garage est partant à considérer comme partie commune de sorte que les époux B-C sont par application de ce qui précède recevables à agir en réparation du vice affectant ladite chape.

Quant au moyen de forclusion

C'est à bon droit et par des motifs que la Cour adopte que les juges de première instance ont dit que les articles 1642-1 et 1646-1 du code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices, l'article 1646-1 du code civil s'appliquant à des vices cachés, apparus après la réception des travaux.

Ils ont encore à bon droit dit que les réserves telles qu'énoncées dans le procès-verbal de réception ne concernent pas les vices dont se plaignent actuellement les époux B-C de sorte que ces vices constituent des vices cachés apparus après la réception.

Ils ont de même dit à bon droit que les articles 1792 et 2270 du code civil auxquels renvoie l'article 1646-1 du code civil instituent un régime qui est exclusif de l'obligation d'agir dans un bref délai de sorte que l'article 1648 du code civil ne trouve pas à s'appliquer.

Les juges de première instance ont enfin à bon droit et par des motifs que la Cour adopte analysé les vices dont se plaignent les époux B-C en des vices relevant de la responsabilité décennale du promoteur et déclaré en conséquence à juste titre la demande des époux B-C recevable.

Quant à la transaction

La société A soutient que le procès-verbal de réception contient une transaction aux termes de laquelle les époux B-C renoncent à réclamer un quelconque dédommagement au promoteur, à l'exception des remarques mentionnées comme réserves et de la garantie décennale de sorte qu'ils ne sauraient obtenir un dédommagement financier mais uniquement une réfection en nature des vices et malfaçons constatés.

La transaction dont fait état l'appelante prévoit que le paiement réciproque des montants y énumérés mettra un terme à tout litige, né ou à naître entre parties, sauf les remarques qui précèdent quant à la réception et à la garantie décennale.

Il en résulte que les parties ont formellement exclu de la transaction les vices relevant de la garantie décennale.

Le moyen de la société A n'est partant pas fondé.

Quant au fond

Les juges de première instance ont à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte entériné les conclusions de l'expert.

Aux termes de l'article 1646-1 du code civil alinéa 3 « il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice ».

Par conséquent en matière de vente d'immeubles à construire la sanction en cas de vices de construction n'est ni la résolution du contrat ni la diminution du prix mais l'obligation pour le vendeur de réparer la malfaçon. Ce n'est que lorsque le vendeur refuse la réparation du vice, lorqu'il tarde trop à l'exécuter ou lorsque la réparation d'avère impossible que les sanctions ordinaires de droit commun peuvent être prononcées (Cour d'appel 25 octobre 1987 ; 6 janvier 1999, n° 21680 du rôle)

La société A offre la réparation en nature en cas de responsabilité retenue à son égard. Etant donné que les vices constatés par l'expert sont susceptibles d'être réparés de la façon préconisée par lui et que les époux B-C ne justifient pas d'une perte de confiance légitime, les juges de première instance ont à bon droit ordonné l'exécution en nature.

Les époux B-C soutiennent que le dommage lié à l'infiltration d'eau au niveau du spot lumineux a évolué entre-temps en ce sens que l'infiltration de l'eau va à présent au-delà du niveau du spot lumineux et a provoqué une auréole sur une bonne partie du plafond du living.

Ils demandent en conséquence un complément d'expertise relatif à l'évaluation de ce dommage.

La société A conteste toute aggravation.
La Cour estime nécessaire, avant tout autre progrès en cause, de recourir à un complément d'expertise.

En attendant ce complément d'expertise il y a lieu de surseoir à statuer sur la réparation du vice entraînant l'écoulement de l'eau le long du plafond et à travers le spot.

Les autres vices sont à réparer endéans un délai de trois mois à partir de la signification du présent arrêt.

Quant au montant de 13.000 euros réclamé à titre de moins-value

L'expert a retenu les montants suivants à titre de moins-value :

1) humidite sur les murs du living et condensation salle d'eau : 5.500 euros
2) noircissement et gonflement du parquet : 900 euros
3) enlèvement des déchets : 200 euros
4) écoulement de l'eau le long du plafond et à travers un spot : 5.900 euros
5) connexion téléphonique manquante : 500 euros

Les montants sub 1) à 3) n'ont pas été autrement contestés de sorte qu'il y a lieu de les allouer.

Le montant de 5.900 euros est à réserver en attendant le résultat du complément d'expertise.

En ce qui concerne la moins-value retenue par l'expert pour la connexion téléphonique manquante, les époux B-C ne sont pas recevables à agir de ce chef contre la partie appelante dès lors que ce vice n'a pas été conformément à la clause prévue in fine à la page 10 de l'acte de vente dénoncé par lettre recommandée avant l'expiration du délai prévu par l'article 1642-1 du code civil .

Il résulte des développements qui précèdent que la demande des époux en paiement des moins-values retenues par l'expert est à déclarer fondée pour

le montant de 6.600 euros, le montant de 5.900 euros étant à réserver. Le montant de 6.600 euros est à allouer avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état;

reçoit les appels principal et incident;

dit l'appel incident partiellement fondé ;

r é f o r m a n t :

condamne d'ores et déjà la société A à payer aux époux B-C le montant de 6.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné la réparation en nature des vices relatifs à l'humidité sur les murs du living et à la condensation de la salle d'eau ainsi qu'au noircissement et au gonflement du parquet;

dit que cette réparation en nature doit être faite conformément aux préconisations de l'expert contenues dans son rapport d'expertise du 18 juillet 2007 et sous le contrôle de l'expert endéans un délai de trois mois à partir de la signification du présent arrêt ;

ordonne un complément d'expertise et commet pour y procéder Monsieur Bertrand SCHMIT, expert assermenté, avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé,

1. de constater si le dommage relatif à l'infiltration d'eau a évolué en ce sens que l'infiltration d'eau a provoqué une auréole sur une partie du plafond du living,
2. de se prononcer sur les causes et origines de ce dommage,
3. de proposer les moyens pour y remédier et en fixer le coût,
4. de se prononcer sur les moins-values éventuelles ;

dit que les époux B-C sont tenus de consigner la somme de 750 € à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir entre parties pour le 15 mars 2010 au plus tard ;

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 dans l'accomplissement de sa mission est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour d'appel le 1er juillet 2010 au plus tard ;

charge Monsieur le premier conseiller Marc KERSCHEN du contrôle de la mesure d'instruction ordonnée ;

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

surseoit à statuer sur la demande en réparation du vice causant l'écoulement de l'eau le long du plafond du living et à travers le spot ;

réserve les dépens.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Marie-José HOFFMANN, greffier assumé.