A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, vingt-quatre mars deux mille dix.

Numéro 33536 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Pascale BIRDEN, greffière.

E n t r e :

La société anonyme A S.A., établie et ayant son siège social à (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ d'Esch-sur-Alzette en date du 31 mars 2008,

comparant par Maître Laurent METZLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) B, (…), et son épouse,

2) C, (…),

les demeurant à (…),

intimés aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par exploit d'huissier de justice du 9 février 2007 B et C ont fait donner assignation à la société anonyme A à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour principalement voir déclarer nul le contrat signé entre parties en date du 13 février 2006 et voir condamner la partie défenderesse à leur restituer le prix de vente payé, soit le montant de 190.392,89 € et subsidiairement pour voir fixer à une plus juste valeur le prix stipulé au contrat du 13 février 2006, à savoir au montant de 186.390,25 € et pour la partie défenderesse s'entendre condamner à leur restituer le montant de 4.002,64 € TTC et à leur payer le montant de 19.461,42 € à titre des travaux inexécutés ainsi que le montant de 4.200,38 € à titre de frais d'expertise.

Ils exposent à l'appui de leur demande que suivant contrat du 13 février 2006 la société anonyme A leur a vendu une maison d'habitation en l'état de gros-œuvre ouvert à construire sur le terrain leur appartenant sis à (…), moyennant le prix de 202.709,51 € HTVA, soit 233.115,94 € TTC.

Ils estiment en ordre principal que le contrat doit être qualifié comme vente en l'état futur d'achèvement et qu'il n'a pas été conclu par acte authentique et sans garantie d'achèvement. Ils concluent dès lors sur base de l'article 1601-5 du code civil à sa nullité et sollicitent la restitution du prix de vente payé par eux.

Ils concluent en ordre subsidiaire sur base de l'article 1118 alinéa 1er du code civil à voir annuler le contrat pour cause de lésion dès lors que suivant rapport d'expertise unilatérale D du 1er février 2007, les prestations de la société A ont été évaluées à 141.677 € HTVA, soit 61.032,51 € HTVA de moins que le prix demandé par la partie défenderesse. Ils sollicitent ainsi la réduction du prix de vente à une plus juste valeur, à savoir au montant de 186.390,25 €. Compte tenu des acomptes déjà réglés à hauteur de 190.392,89 €, ils demandent dès lors la restitution du montant de 4.002,64 €.

Les requérants réclament par ailleurs la restitution du prix correspondant aux travaux non exécutés par la société anonyme A qu'ils évaluent à 14.792,82 € HTVA, augmenté des frais d'ingénierie (4%) et des imprévus (10%), de sorte qu'ils chiffrent cette demande à 16.922,98 € HTVA, soit 19.461,42 € TTC.

Ils réclament également le remboursement des frais qu'ils ont exposés pour l'établissement du rapport d'expertise D d'un montant de 4.200,38 €.

La société anonyme A conteste la qualification du contrat comme vente en l'état futur d'achèvement. Elle estime que la demande en restitution du montant payé de 190.392,89 € n'est en toute hypothèse pas fondée et demande le cas échéant l'attribution de cette somme sur le fondement du paiement de l'indu ou de l'enrichissement sans cause, sinon sur tout autre fondement juridique approprié. Elle conclut également à voir débouter les

requérants de leur demande subsidiaire en réduction du prix de vente et en restitution du prétendu trop payé. Elle formule une demande reconventionnelle en paiement du solde restant dû, à savoir le montant de 37.030,49 € TTC, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde. Elle sollicite également une indemnité de procédure de 2.500 €.

Par jugement contradictoire du 18 janvier 2008 le tribunal d'arrondissement a déclaré la demande en annulation du contrat du 13 février 2006 irrecevable et a dit non fondées les demandes principale et reconventionnelle.

Pour statuer comme ils l'ont fait les juges de première instance ont dit que la convention conclue entre parties s'analyse en un contrat de vente d'un immeuble à construire auquel sont applicables les articles 1601-4 et suivants du code civil ainsi que les articles 1642-1 et suivants du même code.

Ils ont encore déclaré la demande en annulation irrecevable au motif que les travaux de gros-œuvre ont bien été achevés, en tout cas à tel point que le but recherché par la nullité prévue à l'article 1601-5 du code civil, à savoir la protection de l'acquéreur, est atteint.

Les premiers juges ont déclaré la demande en rescision pour cause de lésion non fondée au motif que l'article 1118 du code civil ne s'applique pas en matière de ventes immobilières lesquelles sont réglées par des dispositions spécifiques ; que la vente d'un immeuble à construire est rescindable pour cause de lésion conformément aux articles 1674 et suivants du code civil ; qu'en vertu de l'article 1683 du code civil qui s'applique en matière de lésion d'une vente immobilière la rescision pour lésion n'a pas lieu en faveur de l'acheteur.

Les juges de première instance ont enfin déclaré la demande reconventionnelle non fondée compte tenu du fait que les travaux n'ont pas tous été exécutés et faute par la société anonyme A d'avoir prouvé voire d'avoir offert de prouver que les travaux dont le paiement est réclamé ont été exécutés.

La société anonyme A a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier du 21 mars 2008.

Elle demande à la Cour de condamner les intimés solidairement sinon in solidum sinon chacun pour le tout à lui payer la somme de 29.274,81 €, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.500 € sinon, subsidiairement, la somme de 26.638,07 € sinon, plus subsidiairement, la somme de 24.574,97 €, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

La société anonyme A soutient à l'appui de son appel que contrairement à ce qu'ont retenu les juges de première instance le contrat est à qualifier de contrat d'entreprise de construction. Elle fait plaider que les époux B-C lui

restent redevoir le montant de la dernière tranche à payer lors de la réception du gros œuvre et s'élevant à 34.967,39 € ainsi que le montant d'une facture n° 061104 du 3 novembre 2006 s'élevant à 2.063,10 € du chef de travaux supplémentaires, montants desquels il y a lieu de déduire une note de crédit de 7.755,68 €.

Les époux B-C déclarent interjeter appel incident contre le jugement de première instance. Ils demandent à la Cour de déclarer principalement le contrat nul, partant de condamner la société anonyme A à leur restituer le prix de vente payé par eux, subsidiairement de fixer à une plus juste valeur le prix stipulé au contrat, à savoir au montant de 186.390,25 € sinon à tout autre montant à déterminer par la Cour ou à dire d'experts, partant de condamner la société anonyme A à leur restituer le montant de 4.002,64 € d'ores et déjà payé en trop par rapport au montant de 186.390,25 € sinon tout autre montant à déterminer par la Cour ou à dire d'experts, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation jusqu'à solde ainsi que le montant de 4.200,38 € au titre de remboursement des frais de l'expertise D. Ils déclarent encore interjeter appel incident contre le jugement de première instance en ce que les premiers juges n'ont pas fait droit à leur demande en restitution du prix correspondant aux travaux non exécutés par la société A par rapport au contrat du 13 février 2006.

Les époux B-C demandent à la Cour de déclarer la demande reconventionnelle non fondée et demandent acte qu'ils sollicitent en ordre subsidiaire et pour autant que de besoin la nomination d'un expert avec la mission de dresser un état des lieux relatif aux vices, malfaçons, non conformités aux règles de l'art et autres désordres au niveau de l'implantation de la maison par rapport aux plans ainsi qu'au niveau des travaux de maçonnerie effectués par l'appelante sur la maison des intimés, de déterminer les causes et les origines des vices, malfaçons et désordres et de se prononcer notamment sur les non-conformités aux règles de l'art et manquements professionnels constatés et de proposer les mesures propres à y remédier et d'en évaluer le coût ainsi que celui de toute moins-value et de tout préjudice, de dresser un état des lieux relatif aux travaux exécutés par la société anonyme A par rapport aux travaux prévus au contrat de construction et descriptif des travaux signés, de se prononcer sur le caractère indispensable des ouvrages et éléments d'équipements non exécutés par la société anonyme A eu égard à l'utilisation de l'immeuble faisant l'objet du contrat, conformément à sa destination et de proposer les mesures propres à y remédier et en évaluer le coût ainsi que celui de toute moins-value et de tout préjudice, de déterminer la valeur usuelle au jour de la conclusion du contrat du 13 février 2006 des prestations promises par la société anonyme A suivant ledit contrat de construction et le descriptif des travaux du même jour avec le prix demandé par la société anonyme A aux époux B-C suivant ce contrat pour les prestations promises.

Les époux B-C sollicitent enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

Ils font valoir en ce qui concerne l'appel interjeté par la société anonyme A que certains travaux n'ont pas été exécutés, que certains des ouvrages réalisés par la société anonyme A sont affectés de vices, malfaçons et défauts de conformité et que les prétendus travaux supplémentaires facturés par la société anonyme A n'ont jamais été commandés par eux.

Ils reprochent aux juges de première instance d'avoir à tort déclaré la demande en annulation du contrat irrecevable alors qu'aucun constat d'achèvement du gros-œuvre n'a été dressé.

Les époux B-C estiment enfin que l'article 1118 du code civil est applicable en l'espèce et que la demande en réduction du prix de vente basée sur cet article est fondée dès lors qu'il y a une disproportion évidente entre les prestations respectives.

La société anonyme A demande à la Cour de déclarer l'appel incident non fondé et de débouter les époux B-C de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Elle conclut à voir dire en toute hypothèse la demande en restitution du montant de 190.392,89 € non fondée et à voir dire que ce montant lui restera acquis et dans cet ordre d'idées à voir condamner les époux B-C à lui payer une indemnité mensuelle de 2.000 € sinon un montant mensuel à déterminer à dires d'expert sinon à fixer par la Cour à partir du 25 octobre 2006 sinon à une date à déterminer par la Cour.

Elle demande encore acte qu'elle se rapporte à la sagesse de la Cour quant à la recevabilité de l'appel incident relatif à la demande en restitution du prix des travaux non exécutés et conclut au fond à voir dire cette demande non fondée sinon subsidiairement à voir réduire le montant réclamé à de plus justes proportions.

Les époux B-C demandent à la Cour de déclarer la demande en paiement d'une indemnité de jouissance irrecevable pour constituer une demande nouvelle en instance d'appel.

Les appels sont recevables pour avoir été interjetés dans les formes et délai de la loi.

<u>Quant à la qualification du contrat</u>

Aux termes de l'article 1601-1 du code civil la vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

Cette disposition souligne les trois éléments caractéristiques de la vente d'immeubles à construire, à savoir l'obligation d'édification du vendeur, l'objet de celle-ci, c'est-à-dire l'immeuble et le respect d'un délai d'exécution.

L'article 1601-3 du code civil définit la vente en état futur d'achèvement, comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution; l'acquéreur est tenu de payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

L'article 1601-4 du code civil précise : « Est considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constituée par un lot en copropriété, moyennant des versements ou des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction. »

De telles ventes d'immeubles à construire en état futur d'achèvement, c'est-à-dire si elles portent sur un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, si le vendeur s'est réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement et si le prix est stipulé payable pendant la période de construction, sont soumises aux dispositions de l'article 1601-5 du code civil avec nécessité préalable des autorisations administratives, rédaction sous la forme authentique et garantie d'achèvement.

La livraison du terrain ne figure pas dans les critères d'application impérative des dispositions de la loi du 28 décembre 1976.

S'il est vrai que l'article 1601-3 du code civil définit la vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement comme le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, il n'en reste pas moins qu'en présence des termes généraux de l'article 1601-4 du code civil cette disposition doit être interprétée en ce sens qu'il n'y a transfert de propriété des droits sur le sol que dans l'hypothèse où le vendeur dispose lui-même de tels droits, sans que pour autant un tel transfert soit de l'essence du contrat.

Aux termes de l'article 1601-5 du code civil alinéa 2 c) la description de l'immeuble doit être complétée par l'indication du degré d'achèvement dans lequel il sera livré. Cette précision a été ajoutée par la commission juridique de la Chambre des députés pour tenir compte de la pratique consistant à acheter des immeubles en état de finition partielle, la finition se faisant comme c'est le cas en l'espèce par l'acquéreur et l'ajouté a été proposé pour « bien faire ressortir que de tels contrats restent néanmoins des ventes d'immeubles à construire régies par la loi. » (Marc Elter et Fernand Schockweiler Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg n° 225).

Il s'ensuit que tant la provenance du sol que le degré d'achèvement de l'immeuble sont sans relevance pour la qualification de la vente d'un immeuble à construire.

La définition donnée par l'article 1601-4 du code civil démontre que l'obligation d'édifier la construction, à la charge du vendeur, constitue un critère nécessaire de qualification d'une opération de vente d'immeuble à construire à combiner avec d'autres éléments de définition de cette opération (tels vente avant achèvement, vente portant sur un immeuble, destination du bien vendu, obligation d'effectuer des versements).

Comme l'ont relevé à juste titre les juges de première instance la différence essentielle entre une vente d'immeuble à construire et le contrat d'entreprise réside dans le fait que dans la vente d'un immeuble à construire les pouvoirs du maître de l'ouvrage appartiennent au vendeur-constructeur.

Le contrat conclu entre parties prévoit à l'article 20 que « la société venderesse conserve, malgré la présente vente, la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens ou hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concernés ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers ».

Aux termes de l'article 16 dudit contrat « le prix de vente ci-avant stipulé est payable et viendra à échéance au fur et à mesure de l'avancement des travaux et en l'occurrence de la manière suivante :

30 % après l'exécution des travaux de fondations,
20 % après la mise en œuvre du béton de la dalle sur rez-de-chaussée,
20 % après la mise en œuvre du béton de la dalle sur étage,
15 % au commencement des maçonneries des pignons,
15% lors de la réception du gros-œuvre.

Le contrat conclu entre parties répond dès lors aux critères de qualification d'une opération de vente d'immeuble à construire de sorte que c'est à bon droit que les juges de première instance ont dit que les relations entre parties se trouvent régies par les dispositions applicables au contrat d'immeuble à construire.

Quant à la demande en annulation du contrat

Les époux B-C sollicitent l'annulation du contrat sur base de l'article 1601-5 du code civil. Ils font plaider que contrairement à ce qu'ont retenu les juges de première instance les travaux à effectuer par la société A ne sauraient être considérés comme achevés; que la partie adverse resterait en défaut d'apporter la moindre preuve du prétendu achèvement du gros-œuvre à la date de l'acte introductif d'instance, aucun constat d'achèvement n'ayant été dressé ni par ailleurs demandé par la société A ; que les travaux convenus n'auraient jamais été achevés ; qu'ainsi des ouvrages et éléments d'équipement essentiels comme le revêtement du débord de toiture en béton

armé, le caniveau devant le garage avec raccordement au réseau d'eaux pluviales, les marches de l'escalier en béton pour accéder au jardin, les murs périphériques des combles, la cloison du WC, les bacs à fleur en béton armé et la barrière contre le gel n'auraient pas été effectués.

Ils sollicitent à titre subsidiaire la nomination d'un expert avec la mission de

1. dresser un état des lieux relatif aux travaux non exécutés par la société A par rapport aux travaux prévus au contrat de construction et descriptif des travaux signés entre la société A et les époux B-C en date du 13 février 2006 concernant le chantier sis à (…), et notamment quant aux travaux suivants :

revêtement du débord de toiture (corniche) à l'aide d'un enduit minéral

caniveau type Accodrain D100 devant le garage longueur 5,6 ml à 10 EUR/ML

conduit inox, diamètre 160mm sur 1 ml

conduit inox, diamètre 250mm sur 1 ml

marche escalier béton brut pour jardin

mur périphérique des combles soit 3,44 ml +9,6 ml +3,44 ml + 3,54 ml + 2,82 ml + 2,82 ml + 3,54 ml = 29,20 ml
hauteur 1,22 m (1,11 m + 0,11 m chape)

cloison WC longueur = 0,515m, hauteur = 2,93m (2,70m + 0,23 m)

bac à fleurs au RDC (0,46*2m)

coff. barrière de gel 52,10 m2

acier barrière de gel 4.168 kg

B-25/35 pour barrière de gel

siphon garage,

2.- se prononcer sur le caractère indispensable des ouvrages et éléments d'équipement non exécutés par la société A eu égard à l'utilisation de l'immeuble faisant l'objet du contrat, conformément à sa destination,

3.- proposer les mesures propres à y remédier et en évaluer le coût ainsi que celui de toute moins-value et de tout préjudice.

Aux termes de l'article 1601-5 du code civil la nullité pour inobservation des dispositions dudit article ne peut être invoquée que par l'acheteur et avant l'achèvement des travaux.

L'article 1601-6 du code civil dispose que l'immeuble en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat ; pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation.

Il est constant en cause que la société A avait été chargée des seuls travaux de gros œuvres.

Les juges de première instance ont retenu à bon droit que l'immeuble sera réputé achevé lorsque seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement indispensables à son utilisation et que lorsque les parties ont, comme c'est le cas en l'espèce, convenu d'un état d'achèvement moindre que celui qui résulte de la définition de l'article 1601-6 du code civil la garantie d'achèvement peut être limitée au degré d'achèvement convenu.

S'il est exact que certains travaux mineurs n'ont pas été exécutés pour quelque raison que ce soit, les travaux de gros-œuvre dont la société A avait été chargée sont cependant à considérer comme étant achevés puisque les époux B-C ont pu sans problème terminer la construction de la maison en exécutant les travaux dont ils étaient en charge, travaux qu'ils n'auraient pas pu réaliser si les travaux indispensables à la construction du gros-œuvre n'avaient pas été terminés.

Etant donné que les époux B-C n'ont pas invoqué la nullité avant l'achèvement des travaux, leur demande en annulation a été à bon droit déclarée irrecevable.

Quant à la demande en réduction du prix

Les époux B-C sollicitent la réduction du prix de vente sur base de l'article 1118 du code civil.

Ainsi que l'ont retenu à bon droit les juges de première instance l'article 1118 du code civil ne s'applique pas en matière de ventes immobilières lesquelles sont réglées par des dispositions spécifiques.

Etant donné qu'une vente d'immeuble à construire constitue une vente qui est régie par le droit commun de la vente pour tout ce qui n'est pas réglementé par la législation spéciale, la vente d'un immeuble à construire

est rescindable pour cause de lésion conformément aux articles 1674 et suivants du code civil.

L'article 1118 du code civil n'est partant pas applicable en l'espèce. L'article 1683 du code civil dispose que la rescision pour lésion n'a pas lieu en faveur de l'acheteur.
Les juges de première instance ont partant à bon droit déclaré la demande des époux B-C en rescision pour lésion non fondée.

Quant à la demande reconventionnelle de la société anonyme A

La société anonyme A soutient à l'appui de sa demande reconventionnelle que les époux B-C ont payé les différentes tranches stipulées au contrat, à l'exception de la dernière tranche de 34.967,39 € due pour la réception du gros œuvre.

Elle affirme que ceux-ci n'ont pas non plus payé la facture n° 061104 du 3 novembre 2006 redue du chef de la réalisation de travaux supplémentaires concernant l'ouverture et la fermeture d'une tranchée dans le chemin piétonnier s'élevant à 2.063,10 € ; qu'elle aurait envoyé aux époux B-C une note de crédit de 7.755,68 € en raison de la suppression de certains travaux initialement prévus par les intimés de sorte que ceux-ci lui redevraient actuellement le montant de 34.967,39 + 2.063,10 – 7.755,68 = 29.274,81 €, montant pour lequel la demande reconventionnelle aurait dû être déclarée fondée par les juges de première instance.

Les époux B-C contestent redevoir le montant de 29.274,81 € au motif que certains travaux n'ont pas été exécutés et que certains des ouvrages réalisés par la société A seraient affectés de vices, malfaçons et défauts de conformité; qu'ainsi les niveaux d'implantation de la maison tels que prévus au contrat n'ont pas été respectés lors de la construction ce qui fait que la dalle extérieure d'accès à la maison et au garage est trop haute par rapport au niveau intérieur du garage et au niveau de l'entrée, rendant impossible la mise en place du pavé et que l'accès extérieur à la réserve de bois du côté de la façade latérale droite se trouve au ras du sol, compromettant l'aménagement du jardin à cet endroit, alors que sur les plans cette réserve est indiquée à une certaine hauteur du sol permettant aisément l'aménagement, la même situation se présentant au niveau de la baie vitrée du côté de la façade latérale gauche ; que par ailleurs une importante fissuration a fait son apparition au niveau de la maçonnerie du balcon.

Les époux B-C sollicitent à titre subsidiaire la nomination d'un expert avec la mission de

A) 1.- dresser un état des lieux relatif aux vices, malfaçons, non conformités aux règles de l'art et autres désordres au niveau de l'implantation de la maison par rapport aux plans ainsi qu'au niveau des travaux de maçonnerie effectués par la société anonyme A sur la maison des époux B-C,

2.- déterminer les causes et les origines des vices, malfaçons et désordres et se prononcer notamment sur les non-conformités aux règles de l'art et manquements professionnels constatés,

3.- proposer les mesures propres à y remédier et en évaluer le coût ainsi que celui de toute moins-value et de tout préjudice.

B) 1.-dresser un état des lieux relatif aux travaux non exécutés par la société A par rapport aux travaux prévus au contrat de construction et descriptif des travaux signés entre la société A et les époux B-C en date du 13 février 2006 concernant le chantier sis à (…), et notamment quant aux travaux suivants :

revêtement du débord de toiture (corniche) à l'aide d'un enduit minéral

caniveau type Accodrain D100 devant le garage longueur 5,6 ml à 10 EUR/ML

conduit inox, diamètre 160mm sur 1 ml

conduit inox, diamètre 250mm sur 1 ml

marche escalier béton brut pour jardin

mur périphérique des combles soit 3,44 ml +9,6 ml +3,44 ml + 3,54 ml + 2,82 ml + 2,82 ml + 3,54 ml = 29,20 ml
hauteur 1,22 m (1,11 m + 0,11 m chape)

cloison WC longueur = 0,515m, hauteur = 2,93m (2,70m + 0,23 m)

bac à fleurs au RDC (0,46*2m)

coff. barrière de gel 52,10 m2

acier barrière de gel 4.168 kg

B-25/35 pour barrière de gel

siphon garage,

2.- se prononcer sur le caractère indispensable des ouvrages et éléments d'équipement non exécutés par la société A eu égard à l'utilisation de l'immeuble faisant l'objet du contrat, conformément à sa destination,

3.-proposer les mesures propres à y remédier et en évaluer le coût ainsi que celui de toute moins-value et de tout préjudice.

La société anonyme A conteste l'existence des vices et malfaçons invoqués par les époux B-C ; selon elle, à supposer ces vices et malfaçons établis, il s'agirait de toute façon de vices apparents de sorte qu'il y aurait forclusion.

Elle demande à la Cour de rejeter la demande subsidiaire des époux B-C en institution d'une expertise.
Pour que les dispositions protectrices de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction, ainsi que les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil soient applicables, il faut qu'il y ait eu réception de l'immeuble. Avant la réception définitive de l'immeuble, la responsabilité des constructeurs s'analyse selon le droit commun tel qu'il découle de l'article 1147 du Code civil (*Cour d'appel, 11 mai 2005, numéro 28935 du rôle*).

La société anonyme A soutient que la réception a eu lieu au plus tard le 24 janvier 2007, date à laquelle les époux B-C ont entamé les travaux de façade.

La réception des travaux étant comprise comme un acte juridique, elle doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. La réception peut être expresse ou tacite. Dans ce dernier cas la volonté du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage se déduit de divers éléments de fait et relève du pouvoir d'appréciation du juge.

En l'espèce, aucun acte de réception expresse n'a été versé au dossier. L'acte de vente versé en cause ne contient aucune clause spécifiant les modalités suivant lesquelles la réception de l'ouvrage doit intervenir entre parties. En l'absence de réception expresse, la réception ne peut avoir été que tacite. Pour valoir réception tacite, il faut qu'il résulte du comportement de l'acquéreur qu'il existe une volonté non équivoque de sa part de recevoir l'ouvrage. Le caractère tacite de la réception peut se déduire de la prise de possession des lieux sans réserves expresses, et du paiement complet des travaux ou de la location de l'immeuble.

Les époux B-C n'ont pas payé la dernière tranche de 15 % payable lors de la réception du gros œuvre.

Ils ont par courrier du 11 décembre 2006 adressé en leur nom par l'Union luxembourgeoise des consommateurs à la société anonyme A informé la partie contractante que la facture leur envoyée était formellement contestée alors qu'aucune réception n'a eu lieu ni de procès-verbal dressé et que les travaux suivants n'avaient pas été exécutés : travaux de revêtement de la corniche, grille d'évacuation des eaux et marche en béton menant du garage au jardin. Par le même courrier la société anonyme A a été mise en demeure de faire le nécessaire dans les délais les plus brefs.

La Cour déduit du refus des époux B-C de payer le solde ensemble leur lettre de protestation du 11 décembre 2006 qu'il n'y a pas eu réception tacite.

La responsabilité applicable en la matière est partant la responsabilité contractuelle telle qu'elle résulte de l'article 1147 du code civil.

Aux termes de cet article le créancier peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution sans avoir à prouver la faute du débiteur. L'entrepreneur, tenu d'atteindre le résultat promis, est – en tant que professionnel qualifié- censé connaître les défauts de la matière qu'il utilise ou de l'objet qu'il façonne (Cour d'appel, 11 mai 2005, n° 28935 du rôle).

La Cour estime nécessaire en ce qui concerne les vices allégués par les époux B-C de recourir à une expertise.

Si les parties sont d'accord pour dire que certains travaux n'ont pas été exécutés, elles ne s'accordent cependant pas sur la moins-value à appliquer pour ces travaux.

La société A évalue ces travaux à la somme de 14.375 € TTC tandis que les époux B-C les évaluent au montant de 19.461,42 € TTC.

La Cour ne dispose pas des éléments d'appréciation nécessaires pour déterminer la moins-value à appliquer de sorte qu'il y a lieu d'englober la détermination de la moins-value à appliquer en raison de la non-réalisation de certains travaux dans la mission de l'expert qui devra également dresser le décompte entre parties.

En ce qui concerne la facture n° 061104 du 3 novembre 2006 portant sur un montant de 2.063,10 €, il résulte des pièces versées en cause que les époux B-C ont signé le 25 août 2006 un bon de commande pour les travaux ayant fait l'objet de ladite facture, bon de commande qui fait état du même montant que la facture.

Le montant de 2.063,10 € est partant à prendre en considération lors de l'établissement du décompte.

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 ;

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande en annulation du contrat du 13 février 2006 irrecevable et en ce qu'il a déclaré la demande en réduction du prix de vente non fondée ;

pour le surplus et avant tout autre progrès en cause :

ordonne une expertise et commet pour y procéder Monsieur E, architecte et expert assermenté, demeurant à (…), avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

1. de dresser un état des lieux relatifs aux vices, malfaçons, non conformités aux règles de l'art et d'autres désordres au niveau de l'implantation de la maison par rapport aux plans ainsi qu'au niveau des travaux de maçonnerie effectués par la société anonyme A sur la maison des époux B-C,

2. de déterminer les causes et les origines des vices, malfaçons et désordres et de se prononcer notamment sur les non-conformités aux règles de l'art et manquements professionnels constatés,

3. de proposer les mesures propres à y remédier et d'en évaluer le coût ainsi que celui de toute moins-value et de tout préjudice,

4. de dresser un état des lieux relatif aux travaux non exécutés par la société A par rapport aux travaux prévus au contrat de construction et descriptif des travaux signés entre la société A et les époux B-C

5. de déterminer la moins-value à appliquer du chef de la non-exécution de ces travaux ;

6. de dresser le décompte entre parties.

dit que la société A est tenue de consigner la somme de 1.000 € à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir entre parties pour le 15 avril 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 novembre 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 ;

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 Patrick KELLER, greffier.