- A r r ê t c i v i l -

Audience publique du mercredi, sept juillet deux mille dix

Numéro 34947 du rôle

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

La société A, établie et ayant son siège à (…), représentée par ses organes statutaires en fonctions, notamment ses gérants, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° (…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Josiane GLODEN en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur.-Alzette en date du 17 avril 2009,

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

e t :

1) B, et son épouse,
2) C, les deux demeurant ensemble à (…),

intimés aux fins du prédit exploit GLODEN,

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) **le syndicat des copropriétaires de la résidence D,** sise à (…), représenté par son syndic actuellement en fonctions (…),

intimé aux fins du prédit exploit GLODEN,

défaillant,

4) E, et son épouse
5) F, les deux demeurant ensemble à (…)

intimés aux fins du prédit exploit GLODEN,

défaillants.

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

Les époux B-C avaient assigné la société A, le Syndicat des copropriétaires de la Résidence D et les autres copropriétaires, les époux E-F, devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour la société A s'entendre condamner au paiement de la somme de 30.187,50 euros en faisant valoir qu'ils auraient acquis suivant acte notarié du 23 septembre 2004 un appartement rénové, respectivement en état de rénovation, dans une résidence située à Esch-sur-Alzette, 109 rue du Canal de la part de la société A qui se serait engagée par convention écrite à réaliser un certain nombre de travaux dont notamment les travaux de façade à l'arrière du bâtiment y compris la mise en peinture, la mise en peinture de la cage d'escalier et du débarras, le nettoyage de la cave et des parties communes au sous-sol et à prendre en charge les frais d'établissement d'un cadastre vertical.
En automne 2004, d'importantes infiltrations et inondations seraient apparues dans l'appartement causant de graves dégâts.
L'expert Rassel, nommé par ordonnance de référé, aurait évalué dans un premier rapport le coût des remises en état respectivement les moins-values à 22.650.-€ hors taxes. Dans un avenant du 20 décembre 2007, il aurait conclu à la nécessité de rendre étanche le raccordement de l'allège au bâtiment ainsi que le raccordement de la toiture voisine afin d'éliminer toute infiltration d'eau et il évalue le coût de la remise en état à 3.600.-€ hors taxes.
A ces frais se seraient ajoutés les frais d'établissement du cadastre vertical.
Par son jugement du 3 mars 2009, le tribunal a accordé aux époux B-C à titre de remise en état de l'appartement la somme de 30.417,50 € et le remboursement des frais d'expertise à raison de 2.166,21 €. Le jugement a été déclaré commun au syndicat des copropriétaires de la résidence D, à E et à son épouse F.

Ce jugement a été entrepris par la SOCIÉTÉ A selon exploit d'huissier du 17 avril 2009 pour voir débouter les demandeurs initiaux de leur demande. Les intimés concluent à la confirmation de la décision entreprise en invoquant la convention signée entre parties et le rapport d'expertise qui serait contradictoire en tous ces

points et contrediraient les allégations adverses. L'offre de preuve adverse serait à rejeter.

Le jugement entrepris est contesté sur les points suivants :

La peinture de la cage d'escalier et du débarras
Elle n'aurait pas pu être exécutée faute par les copropriétaires de trouver un accord sur les travaux de réfection du plâtre. Il aurait été convenu entre parties que l'engagement serait réalisé par la mise à disposition de la peinture nécessaire. Selon LA SOCIÉTÉ A la réparation du plâtre ne serait pas à sa charge.

L'acte de vente du 23 septembre 2004 stipule que les éléments immobiliers sont vendus dans l'état où ils se trouvent. Il ressort d'une convention signée entre parties le même jour que LA SOCIÉTÉ A s'est engagée à exécuter à ses frais un certain nombre de travaux dont précisément la mise en peinture de la cage d'escalier. La convention ne limite pas l'engament de LA SOCIÉTÉ A aux seuls frais incombant aux intimés, mais vise la cage d'escalier en son ensemble. La mise en peinture, faute d'autres précisions, ne comporte pas la préparation de la base, notamment l'application du plâtre qui relève de la compétence d'un autre corps de métier. L'offre de preuve telle que libellée et précisée dans les conclusions du 17 décembre 2009 tendant à prouver la remise de pots de peinture nécessaires n'est pas pertinente et est à rejeter. Par la mise à disposition de pots de peinture, LA SOCIÉTÉ X n'a pas rempli son obligation et l'offre de preuve ne tend pas à établir que les intimés aient accepté de procéder aux mêmes aux travaux de peinture ou aient renoncé à l'exécution des travaux de la part de l'appelante. L'expert ayant dans son avenant du 21 juillet précisé le coût de la mise en peinture par une estimation à 6.500 €, les intimés auront droit à ce montant.

Les frais de nettoyage de la cave
L'appelante soutient avoir procédé au nettoyage et offre en preuve y avoir procédé le 24 septembre 2004. L'expert n'aurait fait qu'acter les dires des intimés qui auraient soutenu avoir eux-mêmes procédé audit nettoyage. L'appelante n'avait pas contesté le défaut de nettoyage en première instance. L'offre de preuve est à rejeter pour défaut de précision des travaux exécutés. La Cour d'appel estime néanmoins surfait le montant de 450 € alloué par les premiers juges et le réduit à 100 €.

Le cadastre vertical
La SOCIÉTÉ A prétend, sans le prouver, avoir chargé un architecte. La réalisation se serait néanmoins heurtée au refus des autres copropriétaires. Le coût retenu serait surfait. Le tribunal a retenu à raison que le refus des autres copropriétaires n'est pas établi de sorte que l'obligation de LA SOCIÉTÉ A de faire dresser le cadastre à ses frais reste entière. Le coût est toutefois surestimé. Compte tenu du fait qu'il n'est pas soutenu que des plans détaillés de l'immeuble existe, la Cour d'appel fixe le préjudice subi par les intimés à 2.000 €.

L'isolation thermique de la façade et le défaut de raccordement de l'allège

Selon l'appelante, il ne serait pas prouvé que le défaut de raccordement de l'allège soit en relation avec les travaux exécutés. Le rapport d'expertise ne serait pas contradictoire sur ce point.
La société A, convoquée à l'expertise ne s'est pas présentée. Acceptant ainsi que le rapport soit établi en son absence, elle est malvenue à opposer le défaut de contradictoire. L'expert s'est à plusieurs reprises prononcé sur l'allège, une première fois lors de son rapport du 21 juillet 2007, lorsque La société A a fait défaut, une seconde fois le 21 novembre 2001 lorsque La société A était présent et une 3me fois lors du second avenant du 20 décembre 2007 confirmant les constatations contradictoires antérieures. La société A avait été convoquée par lettre du 13 décembre 2007 à l'expertise, sans néanmoins y faire suite. L'expertise est donc contradictoire.

Selon l'appelante encore la façade aurait été apposée au niveau de l'appartement des acquéreurs selon les règles de l'art. Elle ne pouvait être apposée sur les autres parties de l'immeuble sauf violer les droits des autres copropriétaires. Les infiltrations seraient dues au défaut d'isolation de la terrasse du dessus et ne lui seraient pas imputables. Une expertise supplémentaire serait nécessaire pour déterminer la cause exacte des infiltrations.

L'expertise a mis en compte un montant de 9.000 € pour l'élimination des ponts thermiques et pour l'application d'une façade isolante qui serait à compléter et à prolonger. L'expertise ne révèle pas d'infiltrations à partir de la terrasse de l'appartement du dessus de sorte qu'une expertise complémentaire n'est pas requise. La Cour d'appel, faute d'autres éléments, ne voit pas en quoi l'application de la façade serait de nature à violer les droits des autres copropriétaires. Il n'est pas établi qu'ils aient marqué leur refus. Aucun élément de la cause ne permet de retenir que le voisin pas plus que les autres copropriétaires se soit opposé à la réfection nécessaire et à une isolation efficace de nature à éviter les taches de moisissures dans la chambre à coucher. La mise en place d'une façade isolante telle qu'exécutée par LA SOCIÉTÉ A impliquant une isolation autour de l'allège, l'expertise est à entériner pour autant qu'elle prévoit une indemnisation de 9.000 et de 3.600 €.

<u>La porte-fenêtre</u>
Le réglage imposé par l'expert 4 ans après la vente ne serait pas sérieux. Il s'agirait d'un vice apparent et les acquéreurs seraient forclos à agir. Selon l'expert la porte-fenêtre vers la terrasse coincerait et nécessiterait un réglage de la porte et la réfection des joints défaillants au pourtour. Aucune indemnité n'est due de ce chef. Il s'agit de vices apparents non visés par la convention entre parties du 23 septembre 2004.

<u>Le carrelage de la terrasse</u>
Le dégât esthétique du carrelage ne vaudrait, selon l'appelante, pas vice caché. Selon l'expert l'exécution du revêtement de la façade serait en principe correcte mais accuserait un manque d'aspect esthétique. Cet aspect esthétique ne serait pas indemnisable.

Les constatations de l'expert ne se sont pas limitées à l'aspect esthétique, mais l'homme de l'art a retenu que l'aspect des carreaux et des joints prouve une humidité persistante dans la chape de pose due à l'eau stagnante qui ne peut pas être drainée vu le manque de sous chape de pente. Il s'agit donc bien d'un vice caché dont la réparation incombe à LA SOCIÉTÉ A. L'absence d'une chape de pente diminue, selon l'expert, la longévité des carreaux d'environ 40%. Il met en compte un montant de 1.350 € dont 40% pour le manque de jouissance et 10% pour l'aspect esthétique. L'aspect esthétique étant une conséquence du vice caché retenu, la décision entreprise est à entériner.

Récapitulatif

Il se dégage des considérations qui précèdent que la demande des époux B-C est fondée jusqu'à concurrence de 6.500 € +100 € + 2.000 € +9.000 € + 3.600 € + 1.350 € = 22.550 € y non compris la TVA de 15% qui est à ajouter.

C'est à raison et pour des motifs que la Cour d'appel adopte que LA SOCIÉTÉ A a été condamnée en première instance à une indemnité de procédure et que l'appelante y a été déboutée de sa demande afférente.

Comme aucune des parties n'a justifié de l'iniquité requise, leurs demandes en octroi d'une indemnité de procédure sont à rejeter pour ce qui est de l'instance d'appel.

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 le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

condamne la LA SOCIÉTÉ A à payer aux intimés le montant de 22.550 € et la TVA de 15% sur ce montant avec les intérêts légaux du 7 mars 2008 jusqu'à solde,

déclare irrecevables les offres de preuve formulées,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déclare le présent arrêt commun au syndicat des copropriétaires de la résidence D et à E et C,

fait masse des dépens et les impose pour moitié à chacune des parties litigantes avec distraction.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence d'Antoinette PASCUCCI, greffier.