Arrêt N° 168/17 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du onze octobre deux mille dix-sept

Numéro 44015 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,
Christiane JUNCK, premier conseiller,
Rita BIEL, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

E n t r e :

1. A) et son épouse

2. B), les deux demeurant ensemble à L-(…),

3. C), demeurant à L-(…),

4. D), et son épouse

5. E), les deux demeurant ensemble à L-(…),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 4 août 2016,

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

e t :

l'établissement public dénommé **FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT,** établi à L-2155 Luxembourg, 74, Mühlenweg, représenté par la présidente du comité-directeur actuellement en fonctions,

intimé aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître François COLLOT, 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 des 27 juin et 10 juillet 2013, les époux A) et B), les époux D) et E) ainsi que C) ont fait donner assignation à l'établissement public LE FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT (ci-après dénommé FONDS) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour voir ordonner une expertise afin de constater les nombreux vices et malfaçons affectant les immeubles leur appartenant et pour voir condamner la défenderesse à payer aux propriétaires de chaque maison la somme de 65.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel et moral, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

A l'appui de ces actions, les demandeurs ont exposé que chacun d'eux a acquis en date du 17 juillet 2003 de la part du FONDS, une maison d'habitation située à (…), que leurs maisons respectives sont affectées de vices cachés au sens de l'article 1641 du Code civil, notamment de problèmes d'humidité et de bruits insupportables provenant des toits de ces maisons, que ces désordres sont apparus dès les premiers mois suivant la prise de possession des lieux en 2003, que le FONDS a fait procéder à des travaux de réfection, la dernière intervention ayant eu lieu en février 2013, mais que ces interventions ont été inefficaces et que les désordres n'ont jamais disparu et causent aux propriétaires de chaque maison un préjudice qu'ils évaluent sous toutes réserves à 65.000 euros par maison, dont 50.000 euros à titre de coût de la remise en état, 5.000 euros à titre d'honoraires d'architecte relatifs au suivi des travaux et 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour manque de jouissance.

Le FONDS a soulevé le moyen de l'incompétence territoriale du tribunal saisi. Pour le surplus, il a invoqué l'article 1648 du Code civil pour dire que les demandeurs sont forclos à agir dès lors qu'ils n'ont pas agi dans les délais prescrits par cette disposition.

Par jugement contradictoire du 14 juin 2016, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, s'est déclaré compétent ratione loci pour connaître des demandes, mais il a retenu que par application des dispositions de l'article 1648 du Code civil, les demandeurs étaient forclos à agir. Les juges ont débouté toutes les parties de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Quant au moyen de forclusion, les juges ont qualifié le contrat conclu entre parties de contrat de vente auquel l'article 1648 du Code civil est applicable. Ils ont retenu que le délai d'un an endéans lequel la demanderesse devait agir sur base de cette disposition a commencé le jour de la découverte des vices, soit durant l'hiver 2003-2004. Ils ont ensuite constaté qu'aucune des parties n'avait établi avoir agi endéans le délai imposé et ils en ont déduit qu'elles sont forcloses à se prévaloir des vices de la chose allégués à l'égard de la défenderesse.

Par exploit d'huissier de justice du 4 août 2016, les époux A) et B), les époux D) et E) et C) ont régulièrement interjeté appel contre ce jugement qui a été signifié le 5 juillet 2016.

Les appelants critiquent le jugement et soutiennent que le délai de déchéance a été interrompu par les pourparlers entre parties et sinon par une assignation en référé. Ils affirment que l'existence des pourparlers est établie par la circonstance que le FONDS a reconnu dans ses conclusions notifiées en première instance avoir effectué des travaux de réfection. Les appelants plaident encore qu'à défaut par le vendeur de prouver que ces pourparlers ont été interrompus, ils sont censés avoir continué et ils en déduisent qu'ils ne sont pas forclos. Ils concluent partant à la réformation du jugement en ce sens et à faire droit à leurs demandes tendant à l'institution d'une expertise et à leur dédommagement.

L'intimé conclut à la confirmation du jugement déféré. Il conteste que les vices aient été dénoncés endéans le bref délai, conteste l'existence de pourparlers et en déduit qu'aucune interruption du délai ne peut être retenue.

A titre subsidiaire, le FONDS plaide que les parties appelantes occupent les maisons respectives depuis environ 14 ans si bien que les vices actuellement invoqués ne peuvent être considérés comme suffisamment graves pour empêcher une utilisation de la chose et qu'il leur incombe partant de rapporter la preuve de l'existence de ces vices, de leur gravité, caractère caché et antériorité. Il conclut ensuite à voir constater que ces preuves sont inexistantes et conclut à voir rejeter la demande en institution d'une expertise au motif qu'elle se heurte à l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation de la Cour

La Cour constate d'emblée que le moyen d'incompétence n'est plus réitéré en instance d'appel et qu'aucune des parties ne conteste être liée au FONDS par un contrat de vente auquel les dispositions de l'article 1648 du Code civil s'appliquent.

L'article 1648 du Code civil dispose que :

«L'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.
L'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été empêché de le faire valoir par suite de la fraude du vendeur.
Le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l'acheteur. Le délai de déchéance est encore interrompu par une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire relative au vice.
Un nouveau délai d'un an prend cours au moment où le vendeur aura notifié à l'acheteur, par lettre recommandée, qu'il rompt les pourparlers ou que l'acheteur est informé de la clôture de l'instruction. (…)».

Tel que rappelé par les juges de première instance, le délai institué par l'article 1648 du Code civil se dédouble en deux délais de déchéance: un bref délai de dénonciation du vice et, à son expiration, un délai d'action d'un an.

Quant à la forme de la dénonciation des vices, il convient de rappeler que la loi n'en a pas prévu en sorte qu'elle peut se faire même par voie orale. Les pièces produites permettent de retracer pour ce qui concerne la dénonciation de vices affectant les murs et plafonds, menuiseries extérieures, bancs de fenêtre ainsi que le toit, elle a eu lieu fin 2003/début 2004, soit endéans le délai imparti.

Quant au délai d'action, la loi prévoit des causes d'interruption du délai de déchéance d'un an à partir de la dénonciation du vice. Les pourparlers sont à compter parmi de telles causes.

Il est un fait que les appelants n'ont pas établi l'existence de pourparlers en rapport avec un éventuel problème provenant du toit des différentes maisons de sorte que le jugement est à confirmer pour autant qu'il a retenu que les appelants sont forclos à agir en réparation de ce prétendu vice.

C'est cependant à tort que les juges de première instance ont estimé que l'existence de pourparlers n'était pas établie pour ce qui concerne les vices liés à l'humidité.

Les pourparlers entre parties sont en effet établis par les pièces du dossier et plus particulièrement par les exploits d'assignation en référé et au fond devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, introduits par le FONDS à l'encontre des différents corps de métier qui sont intervenus sur le chantier lors de la construction des trois maisons litigieuses ainsi qu'à l'encontre de son assureur. Dans ces exploits, le FONDS admet que suite à la dénonciation des vices par les appelants, divers travaux de réfection ont été entrepris sur sa demande (cf page 4 de l'exploit du 18 juin 2013). Il reconnaît ainsi de manière non équivoque que pour ces dénonciations, il y a eu des pourparlers et que sa responsabilité est engagée.

La question qui se pose partant est moins celle de savoir si les pourparlers ont été rompus, que de savoir si les demandeurs avaient l'obligation de dénoncer les vices - qui sont restés les mêmes - une nouvelle fois après l'exécution de divers travaux restés inefficaces.

Il ressort de l'acte d'assignation du 18 juin 2013 précité dirigé par le FONDS contre divers corps de métier, que selon l'expert E 1), les problèmes d'humidité affectant les maisons litigieuses et dénoncés dès 2003 par les parties appelantes, trouvent leur origine dans la sursaturation de l'air enfermé dans ces maisons et cette sursaturation a son origine dans le vide sanitaire pourvu constamment d'une nappe d'eau infiltrée sur une grande partie du sol.

Il est partant constant que les désordres liés à l'humidité se sont manifestés quasiment dès l'entrée en jouissance, qu'ils ont été dénoncés dans le bref délai et que le vice actuellement litigieux est resté le même, les réparations effectuées n'étant pas venues au bout du problème en sorte que l'humidité dégagée par les eaux stagnantes du vide sanitaire a fait sa réapparition.

Comme le vice est resté le même et qu'il a été dénoncé, les appelants n'avaient pas l'obligation de le dénoncer à nouveau, le vendeur ayant été averti dans le délai légal.

Il convient partant de réformer le jugement déféré et de constater que les parties appelantes ne sont pas déchues de leur action en garantie contre le FONDS pour ce qui concerne ces désordres.

Les parties appelantes concluent à se voir dédommager par l'allocation d'une somme de 65.000 euros par maison.

Alors que la Cour ne dispose pas des éléments d'appréciation suffisants pour toiser ces demandes et que le reproche de carence dans le chef des appelants n'est pas fondé, il convient, avant tout autre progrès en cause, de faire droit à la demande en institution d'une expertise, dont les modalités sont déterminées au dispositif du présent arrêt et de réserver le surplus ainsi que les frais.

PAR CES MOTIFS :

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

dit l'appel recevable et partiellement fondé,

confirme le jugement pour autant qu'il a retenu que les appelants sont forclos à agir ce qui concerne les vices affectant le toit de leurs maisons,

par réformation :

dit que pour ce qui concerne les vices affectant les murs et plafonds des différentes pièces de chaque maison, menuiseries extérieures, bancs de fenêtres, façade extérieure affectant les trois maisons, situées à L- (…), l'action a été introduite endéans le délai de déchéance,

avant tout autre progrès en cause :

nomme expert E2), demeurant à L-(…),

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

constater les éventuels vices affectant les murs et plafonds des différentes pièces de chaque maison, menuiseries extérieures, bancs de fenêtres, façade extérieure affectant les trois maisons, situées à L- (…) et en évaluer le coût de la remise en état,

dit que les parties appelantes sont tenues de consigner la somme de 2.100 euros (700 euros par maison) à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir entre parties pour le 15 décembre 2017 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 le magistrat chargé du contrôle de l’expertise de l'état des 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 le magistrat chargé du contrôle de l’expertise 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 15 mars 2018 au plus tard ;

charge le premier conseiller Christiane JUNCK du contrôle de l’expertise ordonnée ;

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

dit qu’en cas d’empêchement du magistrat désigné, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance de Madame la Présidente de Chambre ;

sursoit à statuer sur les demandes formées en application de l’article 240 du Nouveau code de procédure civile;

réserve les frais.