Arrêt N° 95/18 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-trois mai deux mille dix-huit

Numéro 45301 du rôle

Composition :

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

E n t r e :

la société à responsabilité limitée A) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(…), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 21 mars 2017,

ayant comparu par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat,

e t :

B), demeurant à L-(…),

intimée aux fins du prédit exploit RUKAVINA,

comparant par Maître Patrick BIRDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par contrat du 17 octobre 2011, B) a chargé la société à responsabilité limitée A) s.àr.l de la construction d'un immeuble à (...) pour le prix de 240.850 euros HTVA.

Suivant factures des 7 et 11 décembre 2012, la société à responsabilité limitée A) s.àr.l a réclamé à B) un payement de 24.085 euros.

B) n'ayant pas payé les prédites factures, la société à responsabilité limitée A) s.àr.l l'a fait comparaître, suivant exploit signifié en date du 3 décembre 2014, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, pour y obtenir le paiement des factures ainsi qu'un dédommagement à hauteur de 6.000 euros.

Lors des débats, B) a présenté une demande reconventionnelle en réparation de vices, malfaçons et inachèvements constatés suivant expertise contradictoire de l'expert 1) pour une somme de 82.555 euros.

Par jugement civil contradictoire du 7 février 2017, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme. Il a dit la demande principale fondée pour la somme de 11.497,50 euros et la demande reconventionnelle fondée pour la somme de 69.345 euros et a condamné la société à responsabilité limitée A) s.àr.l à payer à B) la somme de 57.847,50 euros ainsi qu'une indemnité de procédure de 750 euros.

Par exploit d'huissier du 21 mars 2017, la société à responsabilité limitée A) s.àr.l a relevé appel de ce jugement qui lui a été signifié le 8 mars 2017.

La société à responsabilité limitée A) s.àr.l demande à se voir décharger de la condamnation intervenue à son égard et à voir condamner B) à lui payer la somme des deux factures. Elle soutient qu'elle a droit à l'intégralité des sommes réclamées suivant les deux factures du mois de décembre 2012 et qu'il n'y a pas lieu à déduction d'une somme de 545 euros sur l'une des factures.

Sa demande en payement de dommages et intérêts pour manque à gagner de 6.000 euros aurait été rejetée à tort tandis que la demande reconventionnelle aurait à tort été reçue et déclarée partiellement fondée. Il conviendrait de réformer le jugement sur ces points.

L'intimée conclut à la confirmation pure et simple de la décision entreprise ainsi qu'à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Appréciation de la Cour

L'appel ayant été introduit dans les forme et délai de la loi, il est à déclarer recevable.

La société à responsabilité limitée A) s.àr.l. critique le jugement en ce qu'il a qualifié le contrat liant les parties de contrat de vente d'immeuble à construire régi par les articles 1601 et suivants du Code civil et plus particulièrement en ce qu'il lui a reconnu la qualité de maître de l'ouvrage. Elle conteste en effet avoir eu cette qualité et en déduit que le contrat signé le 17 octobre 2011 a, à tort, été qualifié de contrat de vente d'immeuble à

construire au sens de l'article 1601-3 du Code civil. Elle conclut à voir dire, par réformation sur ce point, que le contrat s'analyse en un contrat d'entreprise et à voir dire que B) ne peut pas invoquer l'exception d'inexécution en raison de prétendus vices et malfaçons affectant les travaux exécutés par la société à responsabilité limitée A) s.àr.l. pour mettre en échec l'exigibilité de la dette qu'elle a envers l'appelante.

Par la loi du 28 décembre 1976, le législateur a impérativement soumis aux dispositions de la vente d'immeubles à construire réglementée par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil tout contrat 1) portant sur la livraison d'une construction future, donc inachevée au moment du contrat, le vendeur s'obligeant à l'achèvement, 2) dans lequel le vendeur se réserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux et 3) dans lequel le prix doit être stipulé payable pendant la période de construction.

C'est à tort que l'appelante conteste avoir eu la qualité de maître de l'ouvrage. En effet, la phrase citée par elle et qui se retrouve page 8 du contrat sous la rubrique « Introduction », à savoir : *Aucun changement des plans d'exécution des parties communes respectivement de la construction portante ne peut être envisagé par les acquéreurs. Seul le promoteur pourra apporter les modifications en commun accord avec le client*, démontre bien que la société à responsabilité limitée A) s.àr.l. s'est réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux et la circonstance qu'une modification voulue par elle seule *peut* être envisagée d'un accord commun avec le client ne remet pas en cause la qualité de maître d'ouvrage de la société à responsabilité limitée A) s.àr.l., qualité que les juges de première instance lui ont attribué à juste raison après avoir exhaustivement analysé la situation

Il apparaît ainsi que le contrat dont s'agit ne peut que constituer une vente d'immeuble à construire soumise aux dispositions de la loi de 1976 dans la mesure où, tel que l'ont à juste titre relevé les juges de la première instance, les éléments caractéristiques du contrat de vente d'immeuble à construire se retrouvent dans le contrat conclu entre parties et permettent de déduire que le contrat liant la société à responsabilité limitée A) s.àr.l. à B) est à qualifier de contrat de vente d'immeuble à construire au sens de l'artilce 1601-3 du Code civil.

La société à responsabilité limitée A) s.àr.l. critique encore le jugement déféré en ce qu'il a rejeté le moyen de forclusion tiré des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil invoqués par elle. Elle ne développe cependant aucun argument nouveau à l'appui de cet argument, et, les juges de première instance ayant correctement analysé les éléments de la cause, il convient de confirmer le jugement sur ce point.

Il suit de ces considérations que les critiques émises par la société à responsabilité limitée A) s.àr.l. en rapport avec la facture n° (…) du 11 décembre 2012 concernant la tranche de « 5% lors de la remise des clés » restent vaines et qu'il y a lieu de confirmer le jugement de première instance par adoption de ses motifs sur ce point.

La société à responsabilité limitée A) s.àr.l. critique encore le jugement en ce qu'il a retranché une somme de 545 euros sur la facture n°(…) du 7 décembre 2012 concernant « 5% lors des travaux de menuiserie

intérieure » et partant seulement fait partiellement droit à cette demande en payement.

Cette critique n'est cependant pas fondée et il y a lieu, par adoption des motifs des juges de première instance qui ont correctement analysé les faits de la cause, de confirmer le jugement sur ce point.

Il y a également lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté comme non fondée la demande en payement de dommages et intérêts introduite par la société à responsabilité limitée A) s.àr.l., les juges de première instance ayant correctement apprécié cette demande.

L'appelante critique finalement le jugement en ce qu'il a admis la demande reconventionnelle à hauteur d'une somme de 69.345 euros.

Elle conteste avoir exécuté les travaux énumérés sous les points b), e), h), j), n,) o) et p) du rapport d'expertise Expert 1) pour un montant total de 28.710 euros et en déduit que les inachèvements ne lui sont imputables. Ce faisant elle réitère les mêmes arguments que ceux développés en première instance.

Alors que l'appelante reste en défaut d'apporter un élément de preuve nouveau, le jugement est à confirmer par un renvoi à la motivation exhaustive des juges de première instance qui ont à bon escient dit la demande reconventionnelle fondée pour les montants indiqués au rapport d'expertise.

Quant au dédommagement alloué à titre de défectuosités (40.635 euros), la société à responsabilité limitée A) s.àr.l. réitère également les mêmes arguments que ceux développés en première instance en soutenant que les travaux chiffrés sous les postes c) , d), t) à v) de l'expertise n'ont pas pu être finis en raison du comportement de l'intimée qui aurait refusé de régler les factures, que les travaux chiffrés sous les postes g) et k) du rapport d'expertise n'ont pas été prévus par le contrat et que ceux chiffrés sous le poste r) auraient dû être rejetés alors que la demande était introduite tardivement.

Ces arguments, qui sont restés les mêmes que ceux développés en première instance, ne sont pas de nature à énerver les conclusions des juges de première instance qui ont à bon droit, et par des motifs auxquels la Cour se rallie, alloué la somme de 40.635 euros à B).

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de rejeter la demande en payement d'une indemnité de procédure introduite par la société à responsabilité limitée A) s.àr.l et d'allouer à B) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour 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 et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme,

dit qu'il n'est pas fondé,

confirme le jugement déféré,

rejette la demande en payement d'une indemnité de procédure introduite par la société à responsabilité limitée A) s.àr.l.,

condamne la société à responsabilité limitée A) s.àr.l. à payer à B) une somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée A) s.àr.l. à tous les frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Patrick Birden affirmant en avoir fait l'avance.