Arrêt civil

Audience publique du huit mai deux mille treize

Numéro 38798 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Joséane SCHROEDER, premier conseiller,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Pascale BIRDEN, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOC.1.), établie et ayant son siège social à L-(…), représentée par sa gérance actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 24 mai 2012,

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

e t :

1. **A.)** et son épouse,

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

intimés aux fins du prédit exploit STEFFEN,

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

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

Par exploit d'huissier du 30 mars 2011, A.) et B.) ont assigné la société à responsabilité limitée SOC.1.) aux fins de l'entendre condamner à leur payer la somme de 19.650 euros à titre de dommages-intérêts du chef de vices et malfaçons affectant la façade et une fenêtre de leur maison ainsi que la somme de 5.000 euros à titre de préjudice moral.

Par jugement contradictoire du 30 avril 2012, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande recevable et fondée pour le montant de 19.650 euros et a condamné la société à responsabilité limitée SOC.1.) à payer aux demandeurs le prédit montant avec les intérêts légaux, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Les juges de première instance ont déclaré la demande recevable en retenant que la partie défenderesse, en procédant au cours de l'année 2003 à des travaux de réparation à la façade dépassant les simples retouches ponctuelles et superficielles, a reconnu tacitement, mais certainement sa responsabilité, de sorte que le délai de la garantie décennale des articles 1792 et 2270 du code civil a été valablement interrompu et que l'action n'est pas prescrite. Ils ont encore retenu que la garantie décennale couvre toutes les malfaçons affectant les gros ouvrages, ce qui serait le cas en l'espèce, pour ensuite faire droit à la demande en dommages-intérêts sans appliquer de coefficient de vétusté.

La société à responsabilité limitée SOC.1.) a régulièrement relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier du 24 mai 2012.

L'appelante soutient que les désordres ne constituent que de simples défauts de conformité apparents n'étant pas susceptibles d'engager la responsabilité décennale du constructeur. Ils seraient couverts par le silence de l'acheteur. D'ailleurs les défauts de conformité ainsi que les réparations non-conformes n'auraient été dénoncés que tardivement. Les demandeurs seraient dès lors forclos à agir sur base de l'article 1643 du code civil de même que sur base des articles 1792 et 2270 du même code.

La partie appelante conteste encore l'application de la garantie décennale, alors que les désordres en l'espèce, même à supposer qu'ils affectent un gros ouvrage, ne sont pas d'une gravité telle qu'ils en compromettent la solidité, l'expert n'ayant préconisé qu'un redressement des fissures sur une surface limitée ainsi qu'un décapage du socle. Les vices étant mineurs, le délai de garantie de droit commun de trente ans serait applicable à l'action en responsabilité dirigée contre le promoteur, à condition que les vices aient été dénoncés dans un bref délai. Or tel n'aurait pas été le cas en l'espèce, les désordres réapparus, d'après l'expert, vers mi 2004-début 2005, n'ayant été dénoncés à la partie appelante que le 1er avril 2009, de sorte que les demandeurs auraient été forclos à agir conformément aux dispositions de l'article 1648 du code civil.

A titre subsidiaire l'appelante conteste avoir reconnu sa responsabilité dans la survenance des dégâts à la façade de l'immeuble des demandeurs. Elle n'aurait fait qu'un simple geste commercial en procédant à quelques retouches. Le délai de prescription n'aurait partant pas été valablement interrompu.

A titre encore plus subsidiaire, l'appelante conclut à voir déclarer les demandeurs forclos à agir sur base de la garantie biennale des articles 1646-1 et 2270 du code civil, les désordres affectant un menu ouvrage.

Les intimés estiment que l'appelante, en les informant par courrier du 21 juillet 2003, qu'elle allait exécuter des retouches sur la façade dans la première semaine du mois de septembre 2003 et en exécutant lesdits travaux, a reconnu sa responsabilité dans la survenance des désordres. De plus il résulterait de l'expertise KOUSMAN diligentée en cause que les désordres ont impliqué non pas des retouches, mais de véritables réparations, de sorte que le délai de prescription décennal aurait été valablement interrompu et qu'un nouveau délai de prescription aurait commencé à courir à partir du mois de septembre 2003.

Les intimés font encore exposer que les désordres constituent des vices cachés et non pas des défauts de conformité, l'action en réparation de défauts de conformité pouvant au demeurant être exercée pendant un délai de trente ans à partir de la livraison de l'immeuble.

Quant à la recevabilité de la demande et à la forclusion pour agir des demandeurs

C'est à bon droit que les juges de première instance ont tout d'abord retenu que les désordres, à savoir en l'espèce le décollement de l'enduit au niveau du socle sur les trois façades libres ainsi que les fissures affectant le pignon gauche et la façade arrière constituaient non pas des défauts de conformité, mais des vices cachés, puisqu'ils n'étaient pas décelables lors de la réception de l'immeuble.

Il a encore à juste titre été dit qu'aux termes de l'article 1646-1 du code civil, le vendeur d'un immeuble à construire, tel en l'espèce la société à responsabilité limitée SOC.1.), est tenu à l'égard de l'acheteur dans les termes des articles 1792 et 2270 du code civil et que l'obligation d'agir dans un bref délai prévue à l'article 1648 du code civil ne s'applique pas au contrat de vente d'un immeuble à construire liant les parties en l'espèce, cette obligation étant cantonnée au seul domaine de la vente et l'article 1641-1 du code civil renvoyant pour les ventes d'immeubles à construire au régime tel qu'il découle des articles 1792 et 2270 du code civil (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2e édition, no. 1249).

Conformément aux dispositions des articles 1792 et 2270 du code civil, le délai pour agir en l'espèce est de dix ans si les désordres affectent un gros ouvrage et de deux ans s'ils se rapportent à un menu ouvrage.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a retenu que les désordres à la façade de l'immeuble des époux A.)-B.) concernent un gros ouvrage. En effet, la façade doit ranger dans son ensemble parmi les gros ouvrages. Cette qualification s'impose en raison de la fonction de la façade qui, en assurant l'isolation et l'étanchéité de la construction, est un élément essentiel et indispensable pour en garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité. En outre, la façade elle-même est un élément durable de la construction. En effet, en ce qui concerne le dommage qui atteint le gros ouvrage, le domaine de la garantie décennale ne se limite pas à la perte totale ou partielle de l'édifice. Les techniques modernes de construction utilisant largement le béton armé font que les cas de perte totale ou partielle sous forme d'effondrement sont exceptionnels. Afin de conserver son utilité pratique à la garantie décennale, la jurisprudence a été amenée à élargir tant la notion de gros ouvrage que la condition légale de la perte totale ou partielle de l'édifice.

En l'espèce, bien qu'il soit établi par le rapport d'expertise dressé en la cause que les désordres ne compromettent pas directement la solidité ou l'habitabilité de la maison, ils relèvent néanmoins de la garantie décennale. En effet même si l'enduit final d'une façade a essentiellement une fonction de finition et d'esthétique, il a aussi comme raison d'être de protéger l'immeuble contre les intempéries et de contribuer ainsi à la durabilité de la façade dans son ensemble et à l'étanchéité de la maison. Ce désordre ne constitue pas une imperfection mineure mais une défectuosité inadmissible qui excède de loin les imperfections auxquelles les maîtres de l'ouvrage doivent s'attendre. Il y a lieu de constater que les travaux de réfection de la façade entrepris en 2003 ont connu de nouveaux désordres comparables en 2004-2005. La façade était devenue impropre à sa destination.

La Cour approuve encore les juges de première instance pour avoir retenu que le délai décennal qui a commencé à courir à la réception de l'ouvrage, le 28 mai 1999, a été valablement interrompu par les réparations réalisées en 2003 qui, en raison de leur envergure dépassant les simples retouches ponctuelles et superficielles, valent reconnaissance de responsabilité tacite interrompant valablement le délai décennal, un nouveau délai ayant commencé à courir en 2003.

Quant aux dommages-intérêts du chef des vices à la façade

Concernant le montant des dommages-intérêts réclamés, l'appelante, qui ne conteste pas les causes des désordres telles que retenues par l'expert ainsi que les moyens préconisés pour leur remise en état, reproche aux juges de première instance de ne pas avoir appliqué de coefficient de vétusté en raison de l'âge de la façade.

Les intimés contestent l'application d'un coefficient de vétusté en vertu du principe de la réparation intégrale en matière contractuelle.

C'est encore à bon droit que les premiers juges ont déclaré la demande en dommages-intérêts fondée pour le montant de 19.650 euros sur base des conclusions du rapport d'expertise Kousmann. En effet il n'y a pas lieu à application d'un coefficient de vétusté, la victime étant en droit de prétendre à une réparation intégrale et devant être replacée dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit.

Quant au dommage moral

Les époux A.)-B.) relèvent appel incident et concluent à voir condamner la partie appelante à leur payer un montant de 6.000 euros à titre de dommage moral en raison des tracas passés et actuels en vue d'obtenir la réparation de leur préjudice et en raison du préjudice esthétique dû à l'aspect de la façade.

La partie appelante conclut à voir déclarer l'appel incident non fondé en l'absence de preuve d'un quelconque dommage moral dans le chef des intimés qui n'ont subi aucun trouble de jouissance du bien immobilier, les désordres étant de nature purement esthétique.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a déclaré ce volet de la demande non fondé en l'absence de preuve d'un trouble d'un préjudice moral dans leur chef découlant des vices dont la partie appelante a été reconnue responsable.

Quant à l'indemnité de procédure

Les intimés, qui avaient obtenu une indemnité de procédure de 1.000 euros en première instance, réclament en appel une indemnité de procédure de 6.000 euros pour les deux instances.

L'appelante s'oppose à la demande en octroi d'une indemnité de procédure.

La Cour considère qu'il serait inéquitable de laisser à la charge des époux A.)-B.) l'ensemble des sommes exposées par elles au cours des deux instances et non comprises dans les dépens. Compte tenu de l'import de l'affaire, l'indemnité à allouer aux demandeurs pour l'instance d'appel est à évaluer au montant de 1.000 euros, le jugement entrepris étant à confirmer en ce qu'il a fait droit à la demande en indemnité de procédure pour le montant de 1.000 euros en première instance.

P A R CES MOTIFS

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,

le dit non fondé ;

confirme le jugement dont appel dans la mesure où il a été entrepris ;

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1.) à payer à A.) et B.) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel ;

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1.) à tous les frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise.