

Arrêt N° 17/19 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-trois janvier deux mille dix-neuf

Numéro 43810 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,
Agnès ZAGO, premier conseiller,
Rita BIEL, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

E n t r e :

1. la société anonyme de droit luxembourgeois SOC1., en abrégé « SOC1. », inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à L-(...),

en présence de

2. la société à responsabilité limitée SOC2., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 26 avril 2016,

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

e t :

1. **A.**, et son épouse

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

intimés aux fins du prêt exploit MULLER,

comparant par Maître Marc BADEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. **la société à responsabilité limitée SOC3. (anc. SOC3.)**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions, sinon par son organe statutaire actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prêt exploit MULLER,

comparant par Maître François PRUM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 3 décembre 2004, la société anonyme SOC4., en sa qualité de propriétaire du terrain, et la société à responsabilité limitée SOC2.(ci-après la société SOC2.), en sa qualité de constructeur, ont vendu à A. et son épouse, B., un appartement situé au premier étage d'un immeuble en copropriété sis à (...).

Par un contrat d'entreprise du 24 septembre 2004, la société SOC2. avait, en tant que maître de l'ouvrage, confié la réalisation de la construction dudit immeuble à la société anonyme SOC1., désignée comme entrepreneur général aux termes de ce contrat.

Par un contrat de sous-traitance et un bon de commande du 8 février 2006, la société SOC1. a sous-traité les travaux de revêtement de sol en pierre naturelle à la société à responsabilité limitée SOC3., actuellement la société à responsabilité limitée SOC3..

Le 26 juillet 2006, la société SOC3. a adressé à la société SOC1. une facture concernant entre autres la fourniture et la pose de plinthes et dallages en « Bianco Cristal », avec insertion de dalles « Gris de Chine » dans l'appartement acquis par les époux A-B. Le même jour, la société SOC3. a adressé aux époux A-B une facture de 459,47 euros ttc pour des « suppléments ».

Un « procès-verbal de constatation d'état des lieux » a été dressé entre SOC2. et les époux A-B en date du 30 novembre 2006 contenant notamment une réserve relative à des taches trouvées sur la pierre naturelle posée.

Par exploit d'huissier de justice du 22 septembre 2008, les époux A-B ont fait donner assignation à la société SOC2. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour l'entendre condamner principalement au remplacement intégral du revêtement de sol en granit et au paiement de la somme de 37.000 euros à titre de provision, soit 10.000 euros pour frais de déménagement, de garde-meuble et de réaménagement du mobilier garnissant l'appartement et de 27.000 euros pour frais de relogement à l'hôtel pendant la durée des travaux. En ordre subsidiaire, ils sollicitent la condamnation de la société SOC2. au paiement de la somme de 41.036,68 euros à titre de moins-value. Les époux A-B ont encore sollicité la condamnation de la société SOC2. au paiement du montant de 10.000 euros au titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Le 19 novembre 2008, les sociétés SOC1. et SOC2. ont signé un acte de cession de droits.

Par exploit d'huissier de justice du 27 novembre 2008, la société SOC2. a assigné en intervention la société SOC3. afin de la voir condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation susceptible d'intervenir à son égard.

Par exploit d'huissier de justice du 19 mai 2009, les époux A-B ont assigné la société SOC1. pour la voir condamner solidairement, sinon in solidum, avec la société SOC2. à effectuer le remplacement du revêtement de sol et à procéder aux paiements tels que sollicités dans l'affaire introduite par exploit du 22 septembre 2008.

Par exploit d'huissier de justice du 31 mai 2012, les époux A-B ont fait donner assignation à la société SOC3. aux fins de la voir condamner solidairement, sinon in solidum avec la société SOC2. à effectuer le remplacement du revêtement de sol et à procéder aux paiements tels que requis dans l'affaire introduite par exploit du 22 septembre 2008.

Par exploit d'huissier de justice du 8 avril 2013, la société SOC1. a assigné en intervention la société SOC3. afin de la voir condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation susceptible d'intervenir à son égard.

Par jugement civil contradictoire du 18 novembre 2015, le tribunal a ordonné la jonction des affaires et a notamment,

- dit la demande introduite par la société anonyme SOC1. contre la société à responsabilité limitée SOC3. par exploit d'huissier du 8 avril 2013 recevable, mais non fondée sur base des articles 1142 et 1147 du Code civil, sinon des articles 1792 et 2270 du Code civil, et irrecevable en ce qu'elle est basée en dernier ordre de subsidiarité sur les articles 1382 et 1383 du Code civil,
- dit la demande introduite par les époux A-B contre la société à responsabilité limitée SOC2. par exploit d'huissier du 22 septembre 2008 recevable sur base de l'article 1642-1 du Code civil et fondée en son principe,

- dit la demande introduite par la société à responsabilité limitée SOC2. contre la société à responsabilité limitée SOC3. par exploit d'huissier du 27 novembre 2008 recevable sur base des articles 1142 et suivants du Code civil et fondée en son principe,
- dit la demande introduite par les époux A-B contre la société anonyme SOC1. par exploit d'huissier du 19 mai 2009 recevable sur base des articles 1142 et suivants du Code civil et fondée en son principe,
- réservé la demande introduite par A. et B. contre la société à responsabilité limitée SOC3. par exploit d'huissier du 31 mai 2012, et ordonné avant tout autre progrès en cause une expertise aux fins de déterminer les éventuels désordres affectant le recouvrement des sols en granit, d'évaluer l'opportunité d'une réfection ou remplacement dudit revêtement ainsi que le coût de telles mesures ou, le cas échéant, d'une moins-value.

Par exploit d'huissier de justice du 26 avril 2016, la société anonyme SOC1. a régulièrement relevé appel de ce jugement, qui lui avait été signifié le 18 mars 2016. La société à responsabilité limitée SOC2. figure comme partie présente à l'instance dans ledit acte d'appel.

L'appelante demande, par réformation, principalement, à voir dire irrecevable, sinon non fondée la demande des époux A-B à son encontre. Elle fait valoir que les juges de première instance ont appliqué le principe jurisprudentiel suivant lequel l'action en garantie biennale et décennale du vendeur/maître de l'ouvrage contre le constructeur est transmise en raison de l'acte de vente aux acquéreurs ; l'appelante soutient toutefois que la transmission au client du promoteur/vendeur des droits d'action que le promoteur/vendeur détient à l'encontre des constructeurs de l'immeuble ne serait pas absolue en ce que ce droit serait limité par l'ensemble des droits et exceptions que les constructeurs pourraient faire valoir à l'égard du promoteur initial.

La société SOC1. en conclut que si elle a cédé ses droits d'action à l'encontre de la société SOC3. à la société SOC2., ce serait précisément parce que la société SOC2. avait renoncé à toute action judiciaire à son encontre. L'appelante assure que cet état des faits était connu et qu'il serait opposable aux époux A-B, qui n'avaient assigné, en 2008, que le seul vendeur et non pas le constructeur. L'action des époux A-B introduite le 19 mai 2009, après qu'ils aient eu connaissance de l'acte de cession, ne serait plus recevable, ni fondée. En ordre subsidiaire, et pour le cas où la demande des époux A-B serait déclarée recevable et fondée, la société SOC1. demande à voir déclarer sa demande dirigée contre la société SOC3. recevable et fondée. Elle soutient dans ce contexte qu'à l'instar de ce qui est retenu pour le vendeur d'immeubles à construire, lequel, lorsqu'il est assigné en garantie des vices cachés par les acquéreurs, ne perd pas la faculté d'exercer l'action en garantie décennale quand elle présente pour lui un intérêt direct et certain, ce principe devait s'appliquer à son égard alors qu'elle avait un intérêt direct et certain d'exercer un recours contre son sous-traitant SOC3., d'autant plus que le recours exercé par les époux A-B à son égard a été déclaré recevable.

Les époux A-B concluent au rejet de l'appel en soutenant que le recours contre le constructeur, qui peut être exercé en vertu des droits et obligations cédés par l'acte de vente à l'acquéreur par le promoteur, ne saurait être anéanti par une convention passée postérieurement entre le promoteur et le constructeur, une telle convention demeurant inopposable à l'acquéreur. Admettre que la société venderesse SOC2. puisse, par sa renonciation à ses droits contre l'entreprise générale SOC1., mettre celle-ci à l'abri contre une action en garantie décennale serait contraire à l'ordre public.

La société SOC3. conclut à la confirmation pure et simple du jugement déféré en ce qu'il a déclaré recevable et fondée en son principe la demande introduite par les époux A-B contre la société SOC1. et dit irrecevable et non fondée la demande de la société SOC1. contre la société SOC3.. Ayant cédé valablement son droit d'action contre son sous-traitant, la société SOC1. ne serait plus titulaire de ce droit, de sorte que ce serait à bon droit que les juges de première instance ont rejeté la demande de la société SOC1. contre la société SOC3.. Elle conteste l'argumentation de la société SOC1. relative à l'existence d'un « *intérêt direct et certain* » dans son chef.

La société SOC1. renvoie à son acte d'appel du 26 avril 2016 et fait, par ailleurs, valoir que les travaux litigieux n'auraient été réceptionnés ni par les acquéreurs, ni par la société SOC2. prise en sa qualité de vendeur/maître de l'ouvrage, de sorte qu'en vertu de l'article 1601-3 du Code civil, la société SOC2. aurait conservé ses pouvoirs de maître de l'ouvrage, dont son droit d'agir à l'encontre des différents intervenants sur le chantier. Par contre, les époux A-B ne disposeraient que de l'action prévue à l'article 1642-1 du Code civil à l'encontre de leur propre cocontractant, la partie venderesse.

Elle demande, par conséquent, par réformation du jugement entrepris, qu'il soit retenu que la société SOC2. serait la seule à pouvoir engager la responsabilité de la société SOC1., puisqu'en l'absence d'une réception des travaux, elle serait la seule à avoir conservé les pouvoirs du maître de l'ouvrage. L'action des époux A-B à l'encontre de la société SOC1. aurait dû, par conséquent, être déclarée irrecevable, sinon non fondée.

En ordre plus subsidiaire, pour le cas où la Cour devait confirmer la décision déférée quant à la demande des époux A-B dirigée contre la société SOC1., cette dernière fait valoir qu'étant elle-même assignée par les époux A-B en garantie des vices cachés, elle resterait en droit, malgré la cession faite au profit de la société SOC2., de « *se retourner contre son sous-traitant SOC3.* ».

Appréciation de la Cour

- I. L'appel relatif à l'action des consorts A-B contre la société SOC1.

Ce moyen d'appel se fonde sur l'acte de cession signé entre les sociétés SOC1. et SOC2. le 19 novembre 2008, dont les stipulations essentielles ont la teneur suivante :

« (...) le cédant cède et transporte au cessionnaire qui accepte, conformément aux dispositions des articles 1689 et suivants du Code civil, l'intégralité des droits et actions qu'il détient contre la société SOC3., débitrice découlant du contrat de sous-traitance conclu le 8 février 2006 entre la société SOC1. et la société SOC3. S.à.r.l.

En conséquence, le cessionnaire se trouve titulaire des droits et actions que le cédant possédait à l'encontre de la société SOC3. S.à.r.l. et qui découlent du prédit contrat de sous-traitance, de telle sorte que le cessionnaire en disposera comme d'un droit lui appartenant en toute propriété, sans exception ni réserve (...) ».

Le moyen est encore fondé sur ce qui serait, selon l'appelante SOC1., une contrepartie de la cession, à savoir *« que SOC2. avait renoncé à toute action judiciaire à l'encontre de son cocontractant SOC1. »*. Selon l'acte d'appel, cet état de fait était connu des époux A-B, il leur était donc *« opposable »*.

La Cour note que la renonciation à toute action judiciaire à l'encontre de la société SOC1. ne se trouve pas exprimée dans l'acte de cession (qui mentionne comme contrepartie à l'acte de cession, au contraire, le paiement d'un prix d'un euro, *« en tenant compte des relations contractuelles existantes entre le cédant et le cessionnaire »*). Quant à la connaissance de la cession par les époux A-B, qui n'est ni admise, ni contestée par les conclusions de ceux-ci, l'appelante la déduit du fait que les intimés *« n'avaient assigné que leur seul vendeur en 2008 et non le constructeur »*.

La Cour n'est pas convaincue par ce raisonnement. Les époux A-B font valoir, à juste titre, qu'en raison de la vente en état futur d'achèvement conclue entre la société SOC2. et eux-mêmes, ils sont devenus propriétaires au fur et à mesure de l'achèvement de la construction, de l'immeuble et, concomitamment, titulaires de l'action en garantie contre l'entrepreneur SOC1. et contre son sous-traitant SOC3.. Ces actions en garantie se transmettent en effet comme accessoires de la chose vendue (Ph. Malinvaud, Droit de la construction, Dalloz, 2014/2015, no 470.110 ss.).

Cette transmission de l'action en garantie s'est opérée, en l'espèce, en 2006, si bien qu'un contrat de cession convenu entre les sociétés SOC2. et SOC1. en novembre 2008, n'a pu y porter rétroactivement atteinte. Il est sans importance à cet égard que les époux A-B aient été immédiatement ou non informés de cette cession, qui ne pouvait leur nuire conformément à l'article 1165 du Code civil.

Ce n'est pas en s'abstenant le 22 septembre 2008 d'assigner la société SOC1. que les époux A-B auraient pu renoncer à assigner ultérieurement la société SOC1., ce d'autant moins que le 22 septembre 2008, l'acte de cession de droit du 19 novembre 2008 n'avait même pas encore été signé. Ce moyen doit être rejeté.

II. L'appel relatif à l'action de la société SOC1. contre la société SOC3. S.à.r.l.

Ce moyen est fondé sur l'intérêt qu'aurait eu la société SOC1. à exercer un recours à l'encontre de son sous-traitant, la société SOC3., intérêt qui ne pourrait pas être réputé inexistant du fait de la transmission de l'action en garantie par la société SOC1. à la société SOC2., puis par la société SOC2. aux époux A-B. Ce moyen repose sur une prémisse a priori exacte, à savoir que la transmission à l'acquéreur ultime, en l'espèce les époux A-B, de l'action en garantie de la société SOC2. contre la société SOC1. et de celle de la société SOC1. contre la société SOC3. n'empêche pas, a priori, la société SOC1. de se prévaloir elle-même de la garantie dans la mesure où elle peut faire état d'un intérêt direct et certain (Ph. Le Tourneau, Droit de la responsabilité et des contrats, Dalloz 2018/2019, no 3363.343 ; voir aussi Cour d'appel 26 mai 2016, no 40413 du rôle).

Cependant, en l'espèce, le droit de la société SOC1. à être, le cas échéant, indemnisée par la société SOC3. en cas d'action intentée par les époux A-B a été cédé par l'acte de cession du 19 novembre 2008, par la société SOC1. à la société SOC2.. Cette cession a été notifiée à la société SOC3. par lettre du 24 novembre 2008. Il s'ensuit que la société SOC3. est en droit de se prévaloir de cette cession et de la perte du droit d'action de la société SOC1. qu'elle impliquait. A présent, seule la société SOC2. peut agir contre la société SOC3., y compris au titre des droits à elle transmis par la société SOC1..

Il convient, par conséquent, de confirmer le jugement déferé à cet égard.

Ayant succombé dans ses prétentions, l'appelante supportera les dépens d'appel et devra payer à A. et à B. chacun une indemnité de 1.500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à l'entière charge de ceux-ci, l'intégralité des frais qu'ils ont dû exposer pour assurer leur défense en instance d'appel. Par contre, il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de la société SOC3. l'ensemble de ces frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mises en état,

dit l'appel recevable, mais non fondé,

confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions quant auxquelles il a été entrepris,

condamne la société anonyme SOC1. à payer à A. et à B chacun une indemnité de 1.500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

rejette la demande de la société à responsabilité limitée SOC3. sur le même fondement pour n'être pas fondée,

condamne la société anonyme SOC1. aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Marc BADEN, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.