

Arrêt civil.

Audience publique du vingt-quatre février deux mille dix.

Numéro 32426 du rôle.

Composition:

*Romain LUDOVICY, président de chambre;
Françoise MANGEOT, premier conseiller;
Gilbert HOFFMANN, conseiller, et
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

E n t r e :

A société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude Steffen d'Esch-sur-Alzette en date du 10 janvier 2007,

comparant par Maître Laurent Hargarten, avocat à Esch-sur-Alzette,

e t :

1) SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE X,
immeuble sis à (...),

2) B, *infirmière, demeurant à (...),*

3) C, *employé, et son épouse*

4) D, *institutrice, les deux demeurant ensemble à (...),*

5) E, *employée, demeurant à (...),*

6) F, *fonctionnaire, et son épouse*

7) G, *employée, les deux demeurant ensemble à (...),*

8) H, *retraité, demeurant à (...),*

intimés aux fins du susdit exploit Jean-Claude Steffen,

comparant par Maître Deidre du Bois, avocat à Luxembourg,

9) I société à responsabilité limitée, *établie et ayant son siège social à (...),*

intimée aux fins du susdit exploit Jean-Claude Steffen,

comparant par Maître Alain Gross, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Saisi le 17 décembre 2002 par le SYNDICAT DE LA COPROPRIETE DE LA RESIDENCE X et les copropriétaires B, C et son épouse D, E, F et son épouse G, et H et son épouse J d'une demande dirigée contre la société à responsabilité limitée A en sa qualité de constructeur de ladite résidence et tendant à la réparation de différents vices et malfaçons affectant celle-ci, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 9 décembre 2003, a rejeté un moyen de nullité de l'exploit introductif d'instance, s'est déclaré compétent *ratione valoris* pour connaître de la demande et a sursis à statuer pour le surplus.

Par un second jugement du 7 février 2006, le tribunal a dit que les parties requérantes et la société défenderesse A étaient liées par un contrat de vente d'immeuble à construire et que A était liée à la société à responsabilité limitée I, mise en intervention par A en sa qualité de sous-traitant pour le l'installation de chauffage, par un contrat d'entreprise, et, après avoir retenu que la responsabilité de la défenderesse principale et celle de la défenderesse sur intervention étaient recherchées au titre de la garantie des vices cachés sur base des articles 1646-1, respectivement 1792 et 2270 du code civil, mais que les rapports d'expertise dressés en cause par les experts Gilles KINTZELE et Serge LINDEN, nommés par ordonnances de référé, ne contenaient pas d'éléments suffisants pour lui permettre de déterminer si la responsabilité des sociétés défenderesses était engagée ou non au titre de la garantie décennale ou de la garantie biennale, a, avant tout autre progrès en cause, chargé l'expert Gilles KINTZELE de dresser un rapport d'expertise complémentaire, ordonné l'audition de l'expert Serge LINDEN ainsi que la comparution personnelle des parties, sursis à statuer pour le surplus et réservé les frais.

Par un troisième jugement du 10 octobre 2006, le tribunal, appréciant le résultat des mesures d'instruction, a déclaré la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X recevable sur base de l'article 1646-1 du code civil et condamné la société A à lui payer 52.180,35 € avec les intérêts légaux au titre de la réparation par équivalent de certains vices et malfaçons, déclaré recevable et fondée la demande en garantie dirigée par A contre I et condamné cette dernière à tenir A quitte et indemne de la condamnation prononcée ci-dessus jusqu'à hauteur de 19.699,50 € en principal, débouté toutes les parties de leurs demandes basées sur l'article 240 du NCPC et imposé les frais et dépens de l'instance, y compris les frais des expertises, pour moitié à A et pour moitié à I.

Par exploit d'huissier du 10 janvier 2007, la société A a relevé appel du jugement du 7 février 2006, qui ne lui avait pas été signifié, ainsi que du jugement du 10 octobre 2006 qui lui avait été signifié le 4 décembre 2006.

Elle demande à la Cour, par réformation, de dire que les contrats de vente intervenus entre A, K et son épouse d'une part, et les différents copropriétaires d'autre part, sont à qualifier de ventes ordinaires et de déclarer en conséquence l'action de ces derniers irrecevable, sinon non fondée pour cause de non-respect du bref délai, subsidiairement, d'écarter les rapports d'expertise KITZELE, sinon d'ordonner une nouvelle expertise et de nommer un autre expert, sinon d'ordonner une visite des lieux, et de la décharger de toutes condamnations intervenues, en ordre plus subsidiaire et en cas de confirmation même partielle des jugements, de dire qu'elle ne saurait être condamnée que pour un tiers ou la moitié des montants en raison du fait qu'elle n'a pas vendu seule les immeubles, et en cas de confirmation de la condamnation relative au litige en rapport avec la chaudière, de confirmer également la condamnation de l'intimée I à la tenir quitte et indemne. Elle sollicite encore l'allocation de 2.500 € sur base de l'article 240 du NCPC.

Les intimés SYNDICAT DE LA COPROPRIETE DE LA RESIDENCE X, B, C, D, E, F, G et H concluent à la nullité de l'acte d'appel pour cause de libellé obscur, dans son intégralité, sinon partiellement, pour autant qu'il vise les dispositions du jugement du 10 octobre 2006 ayant fait droit à leur demande en réparation du préjudice résultant de la mise en place d'une installation de chauffage non conforme aux règles de l'art, et en ordre subsidiaire, à la confirmation des jugements entrepris. Ils sollicitent encore la condamnation de l'appelante à payer à chacun d'eux 500 € sur base de l'article 240 du NCPC.

La société intimée I relève régulièrement appel incident du jugement du 10 octobre 2006 pour autant qu'il a déclaré recevable et fondée la demande en garantie formée par A à son encontre et demande à la Cour, par réformation, de la décharger de la condamnation intervenue, subsidiairement, de réduire celle-ci à concurrence de 50 % en raison de la plus-value procurée à la copropriété par le remplacement du système de chauffage, après la moitié de sa durée de vie, par une nouvelle installation plus performante, et de dire en tout état de cause que certains frais énumérés dans ses conclusions ne sont pas à sa charge, mais à charge du promoteur-constructeur. Elle relève encore régulièrement appel incident de sa condamnation aux frais de l'instance et aux frais d'expertise. Elle sollicite enfin de son côté la condamnation de l'appelante à lui payer 1.000 € sur base de l'article 240 du NCPC.

L'appelante n'a plus conclu après son acte d'appel et les copropriétaires intimés concluent au rejet de l'appel incident de I.

L'appel principal de A.

Recevabilité.

Tel que l'opposent à bon droit les copropriétaires intimés, l'appelante, en exposant lapidairement « que c'est à tort que les juges de première instance n'ont pas fait droit aux conclusions de Me Alain GROSS (pour la partie I) en rapport avec la question de la conformité de la chaudière, que la partie appelante se rallie à ces conclusions et qu'il y a lieu, par réformation, de débouter les intimés de leur demande en rapport avec la chaudière », sans même prendre la peine de préciser à quels passages des conclusions de Maître GROSS elle entend se référer, a omis de formuler expressément les moyens sur lesquels sa prétention est fondée, tel que requis par l'article 586 du NCPC, portant de ce fait atteinte aux intérêts des intimés en les mettant dans l'impossibilité de préparer utilement leur défense et de prendre position par rapport à des griefs qu'elle n'a même pas sommairement énoncés, de sorte qu'en application de l'article 264, alinéa 2 du NCPC, il convient d'annuler la partie visée de l'acte d'appel.

L'appel est recevable pour le surplus pour avoir été relevé dans les forme et délai légaux.

Fond.

Le jugement du 7 février 2006. – La qualification des contrats.

Dès lors que l'appelante omet d'une part de produire les contrats de vente aux clauses desquels elle se réfère pour en critiquer la qualification de ventes d'immeubles à construire retenue par la juridiction de première instance et qu'il ressort d'autre part de différents courriers de réclamation des copropriétaires que l'immeuble n'était pas encore achevé au moment de la vente, tel que le soutient l'appelante, il convient de confirmer par adoption des motifs non spécialement critiqués des premiers juges la qualification des contrats retenue dans le jugement du 7 février 2006 et de rejeter le moyen d'irrecevabilité de la demande tiré du défaut d'agir dans un bref délai.

Le jugement du 10 octobre 2006. – Les rapports d’expertise KINTZELE.

Contrairement à l’argumentation de l’appelante, les montants indemnitaires retenus par les juges de première instance sur base du rapport d’expertise complémentaire KINTZELE du 27 mars 2006, supérieurs à ceux consignés dans le premier rapport du 19 février 2002, sont justifiés par les constatations et conclusions de l’expert qui n’a pas non plus dépassé sa mission, étant donné qu’il avait été chargé de réactualiser tant le relevé des dégâts que le coût de leur remise en état, ses constatations relatives à l’apparition de nouveaux dégâts faisant foi et n’étant contredites par aucun élément de la cause.

Quant aux vices et malfaçons affectant les appartements B et E, la façade, ainsi que les châssis et les caissons de volets, dont l’appelante critique la qualification, c’est par de justes motifs que la Cour adopte et qui répondent à ses conclusions d’appel que le tribunal les a qualifiés sur base des énonciations des deux rapports d’expertise KINTZELE et par application des critères dégagés dans le jugement, de vices soumis à la responsabilité décennale.

Enfin les critiques générales adressées par l’appelante aux rapports d’expertise KINTZELE pour être sommaires et superficiels, pour ne pas tenir compte de la vétusté et pour être énervés par l’expertise unilatérale DEHEBERT – qu’elle omet de soumettre à la Cour – sont encore à rejeter par adoption des motifs exhaustifs des juges de première instance auxquels la Cour renvoie, de même que, par conséquent, ses demandes en institution de mesures d’instruction complémentaires.

Il s’ensuit que l’appel principal n’est pas fondé et que le jugement déféré est à confirmer quant aux montants indemnitaires retenus au titre des vices et malfaçons précités.

La coresponsabilité.

Dès lors que l’appelante ne conteste pas l’affirmation des copropriétaires que K et son épouse, qui, selon l’appelante, ont vendu conjointement avec elle les appartements litigieux, ont agi en qualité de commerçants, de sorte qu’ils sont tenus solidairement avec l’appelante des montants réclamés au titre de l’obligation de garantie du vendeur, il convient de confirmer le jugement déféré en ce qu’il a condamné l’appelante pour le tout.

L'appel incident de I. – Le recours en garantie de A.

C'est par de justes motifs que la Cour adopte et qui répondent exhaustivement aux conclusions prises par I en instance d'appel que les juges de première instance ont retenu sur base du rapport de l'expert Serge LINDEN du 12 février 2004 et de ses explications orales à l'audience que la responsabilité de I en sa qualité de sous-traitant était engagée à l'égard de A du fait de la mise en place d'une installation de chauffage au gaz contraire aux règles de l'art, fondées sur des considérations de sécurité, indépendamment des normes applicables à l'époque, et qu'ils ont en conséquence entériné les conclusions de l'expert quant à la nécessité du remplacement de l'installation inappropriée.

I conclut en ordre subsidiaire à voir réduire sa condamnation au titre du recours en garantie à concurrence de 50 % en raison du fait que le remplacement du système de chauffage, après la moitié de sa durée de vie, par une nouvelle installation conforme aux normes actuellement en vigueur, plus performante du fait de l'évolution technique, apporterait à la copropriété une plus-value non négligeable du fait d'une réduction de la consommation d'énergie d'au moins 25%, accompagnée d'une subvention étatique de 100 € par appartement.

Ce moyen est encore à rejeter, étant donné que le remplacement de l'installation de chauffage incriminée par une nouvelle installation appropriée, telle que I était tenue de la fournir dès l'origine, ne constitue que la réparation intégrale du préjudice accru à la copropriété et ne comporte pour celle-ci aucune plus-value.

Tel que I le fait toutefois plaider à bon droit, les postes « frais d'installation d'un système de fermeture automatique (et non d'une serrure de sécurité) de la porte de la chaufferie (180 €), frais de colmatage des vides au-dessus des murs séparatifs (800 €) et frais d'installation de panneaux signalant la chaufferie (50 €) » ne sont pas à sa charge, mais à charge du promoteur-constructeur A, de sorte que le recours en garantie de ce dernier n'est pas fondé quant à ces montants qu'il convient en conséquence de déduire du montant retenu dans le jugement déféré.

La demande en garantie est partant fondée à concurrence de $(19.699,50 - 1.030) = 18.669,50$ €.

Les indemnités de procédure et les frais.

La décision relative aux frais de la première instance est à confirmer, sauf qu'il convient, par réformation, d'imposer les frais des deux rapports d'expertise KINTZELE à A et ceux du rapport d'expertise LINDEN à I.

Eu égard à l'issue du litige et à la décision à intervenir sur les frais et dépens de l'instance d'appel, les demandes de A et de I basées sur l'article 240 du NCPC sont à rejeter.

Il serait en revanche inéquitable de laisser entièrement à charge des copropriétaires de la résidence les frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer au titre d'honoraires d'avocat pour assurer la défense de leurs intérêts légitimes devant la Cour. Il convient partant de faire droit à leur demande basée sur l'article 240 précité et de condamner l'appelante au paiement du montant qu'elles demandent à ce titre et qui est adéquat.

Par ces motifs,

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

annule l'acte d'appel pour autant qu'il vise les dispositions du jugement du 10 octobre 2006 concernant la demande des intimés sub 1) à 8) relative à l'installation de chauffage ;

reçoit l'appel principal pour le surplus, de même que l'appel incident ;

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel incident partiellement fondé ;

réformant le jugement du 10 octobre 2006:

condamne la société à responsabilité limitée I à tenir la société à responsabilité limitée A quitte et indemne de la condamnation prononcée à son encontre en première instance jusqu'à hauteur de 18.669,50 € en principal ;

impose les frais des deux rapports d'expertise Gilles KINTZELE à la société à responsabilité limitée A et ceux du rapport d'expertise Serge LINDEN à la société à responsabilité limitée I ;

confirme pour le surplus les jugements déferés ;

déboute les sociétés à responsabilité limitée A et I de leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du NCPC ;

condamne la société à responsabilité limitée A à payer à chacune des parties intimées SYNDICAT DE LA COPROPRIETE DE LA RESIDENCE X, B, époux C - D, E, époux F - G et H 500 € (soit en tout 3.000 €) sur base de l'article 240 précité ;

impose les frais et dépens de l'instance d'appel à concurrence de deux tiers à la société à responsabilité limitée A et à concurrence d'un tiers à la société à responsabilité limitée I et en ordonne la distraction au profit de Maître Alain GROSS, avocat constitué, sur son affirmation de droit.