

Arrêt civil.

Audience publique du vingt-quatre mars deux mille dix.

Numéro 32429 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 :

*1) A, plâtrier-façadier, demeurant à (...),
2) B, plâtrier-façadier, demeurant à (...),
appelants aux termes d'exploits des huissiers de justice Jean-Claude Steffen d'Esch-sur-Alzette et Alex Mertzig de Diekirch en date du 11 août 2006,
comparant par Maître Patrick Weinacht, avocat à Luxembourg,*

e t :

*1) SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE X,
immeuble sis à (...),
intimé aux fins du susdit exploit Jean-Claude Steffen,
comparant par Maître Deidre du Bois, avocat à Luxembourg,
2) C, ingénieur, demeurant à (...),
intimé aux fins du susdit exploit Alex Mertzig,
comparant par Maître Deidre du Bois, avocat à Luxembourg,
3) D, sans état connu, demeurant à (...),
intimé aux fins du susdit exploit Jean-Claude Steffen,
comparant par Maître Deidre du Bois, avocat à Luxembourg,
4) E, sans état connu, demeurant à (...),
intervenante aux termes d'un acte d'avocat à avocat notifié en date du 9 avril 2009,
comparant par Maître Deidre du Bois, avocat à Luxembourg.*

LA COUR D'APPEL:

Saisi le 26 mai 2005 par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X et les copropriétaires C et D d'une demande dirigée contre A et B en leur qualité de vendeurs de ladite résidence en état futur d'achèvement et tendant à la réparation de divers vices et malfaçons affectant celle-ci, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 17 mai 2006, a condamné les défendeurs à payer aux requérants divers montants au titre de dommages-intérêts, réservé certains points litigieux et ordonné à l'expert judiciaire nommé en cause par ordonnance de référé du 12 juin 2002, Robert KOUSMANN, de fournir des précisions et des explications complémentaires par rapport à son rapport d'expertise du 28 février 2005.

Par exploit d'huissier du 11 août 2006, A et B ont relevé appel dudit jugement qui leur avait été signifié le 4 juillet 2006.

Ils demandent à la Cour, par réformation, de dire, principalement, que les conclusions de l'expert KOUSMANN sont dubitatives et n'apportent aucun élément de preuve de responsabilité dans leur chef et de charger l'expert d'une mission complémentaire consistant à procéder aux différentes mesures de sondage, inspections et/ou études supplémentaires telles que préconisées dans son rapport précité et de déterminer les causes des désordres qu'il a constatés, subsidiairement, de dire qu'il n'y avait pas lieu à condamnation pécuniaire dans leur chef en raison de leur offre de réparation en nature. Ils sollicitent encore l'allocation de 1.000 € sur base de l'article 240 du NCPC.

Les intimés SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X, C et D opposent l'irrecevabilité de l'appel pour être prématuré en ce qu'il vise le supplément d'expertise ordonné en cause et concluent pour le surplus à la confirmation du jugement de première instance. Ils demandent encore à la Cour de dire, par évocation, sinon par réformation sur base de l'appel incident qu'ils déclarent interjeter à ce sujet en ordre subsidiaire, que les questions posées par le tribunal dans le jugement déferé sont résolues selon un courrier de l'expert KOUSMANN du 6 juin 2006 et de condamner en conséquence les appelants au paiement des montants de 6.667,70 € et de 1.776,06 € retenus par l'expert dans ledit courrier, avec les intérêts légaux. Ils sollicitent enfin de leur côté l'allocation de 1.000 € sur base de l'article 240 du NCPC, ainsi que l'allocation de 500 € pour procédure abusive et vexatoire.

Par acte d'avocat à avocat du 9 avril 2009, la dame E, épouse D, a déclaré intervenir volontairement dans le litige. Elle fait exposer que c'est elle la propriétaire de la quote-part de la résidence par rapport à laquelle son mari aurait agi en justice en vertu du mandat tacite accordé entre époux et déclare reprendre à son nom et pour son compte tous les moyens et demandes formulés en cause par son époux qui serait à mettre hors de cause.

Cette intervention volontaire n'étant critiquée par aucune des parties en cause, ni quant à sa recevabilité, ni quant au fond, il convient de la recevoir et de statuer en conséquence.

Contrairement à l'opinion des intimés, le jugement déféré, qui a tranché dans son dispositif une partie du principal et ordonné une mesure d'instruction, était, en vertu de l'article 579, alinéa 1 du NCPC, susceptible d'appel immédiat dans son intégralité, de sorte que l'appel, qui vise tant la partie jugée de la demande que la mesure d'instruction et a été relevé dans les forme et délai légaux, est recevable.

Le moyen des appelants suivant lequel la demande de C concernant les vices et malfaçons affectant le carrelage mural de la salle de bains de son appartement serait irrecevable pour cause de prescription parce que les carrelages seraient à qualifier de menus ouvrages soumis à la garantie biennale, et non à la garantie décennale régissant les gros ouvrages, et que cette prescription biennale aurait été acquise au moment de l'introduction de la demande en justice, est à rejeter au stade actuel de la procédure parce que ce chef de la demande a été réservé en première instance pour permettre à l'expert de déterminer si le décollement du carrelage est dû à une mauvaise fixation de celui-ci ou à l'infiltration d'humidité de l'extérieur par suite de désordres affectant la façade et que le moyen ne pourra être toisé qu'au vu du résultat de cette mesure d'instruction.

Les appelants réitèrent en instance d'appel les critiques qu'ils avaient formulées en première instance à l'encontre du rapport d'expertise KOUSMANN, à savoir que celui-ci serait incomplet et imprécis, les conclusions de l'expert étant dubitatives et insuffisantes pour établir les causes exactes des dégâts constatés et partant leur imputabilité à une faute des appelants ou à un fait revêtant les caractéristiques de la force majeure.

C'est cependant par une appréciation correcte tant en fait qu'en droit des éléments de la cause et par des motifs exhaustifs et détaillés que la Cour adopte et qui répondent aux conclusions prises en appel que les juges de première instance ont réfuté ces critiques comme non fondées et qu'ils ont retenu que non seulement la réalité des vices et malfaçons

incriminés était d'ores et déjà établie en cause, mais encore que la responsabilité des appelants était engagée sur base de la présomption de responsabilité pesant sur eux en leur qualité de vendeurs d'un immeuble à construire au titre de la garantie des vices cachés en vertu de l'article 1646-1 du code civil et à défaut par eux d'établir une cause exonératoire revêtant les caractéristiques de la force majeure, voire même d'invoquer par rapport aux différents vices incriminés un quelconque élément précis et concret pouvant valoir comme telle.

Il s'ensuit que la demande des appelants en institution d'un complément d'expertise est à rejeter et que la décision déférée est à confirmer en ce que l'obligation à réparation des appelants a été retenue.

Contrairement à l'opinion des appelants, c'est encore à bon droit que les juges de première instance ont rejeté leur offre de réparation en nature et les ont condamnés à des dommages-intérêts, dès lors que dans les circonstances de l'espèce, le refus de cette offre par les intimés est justifiée par le défaut de qualification des appelants, reconnu par ces derniers, pour procéder eux-mêmes aux travaux de réfection, et compte tenu de l'ampleur des désordres constatés par l'expert, par la perte de confiance des intimés dans les appelants quant au choix de corps de métiers qualifiés pour y remédier.

Les montants indemnitaires retenus dans le jugement déféré n'étant pas critiqués en tant que tels, de même que les mesures d'instruction complémentaires y ordonnées, il convient de les entériner.

A défaut d'infirmeration du jugement de première instance, la demande en évocation des intimés est à rejeter, les conditions d'application de l'article 597 du NCPC n'étant pas remplies en l'espèce.

L'appel incident subsidiaire des intimés, régulier en la forme, est recevable, mais non fondé, dès lors que les devoirs accomplis par l'expert en exécution de la mesure d'instruction ordonnée en première instance et non critiquée en tant que telle ne sauraient valoir aux fins d'une infirmeration de la disposition afférente par la Cour, mais sont à soumettre à l'appréciation des juges du premier degré, qui restent saisis de la demande, en vue de la décision qu'ils sont appelés à rendre au fond.

Il suit des développements qui précèdent que le jugement déféré est à confirmer dans son intégralité, sauf à dire, conformément à la demande de la partie intervenante E, que celle-ci est substituée à son époux D quant aux dispositions du jugement le concernant et que ce dernier est mis hors de cause.

Les appelants succombant en instance d'appel et devant en supporter l'intégralité des frais et dépens, ils ne sauraient prétendre au bénéfice de l'article 240 du NCPC.

Il serait en revanche inéquitable de laisser intégralement à charge des intimés 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 de leur allouer le montant de 1.000 € qu'ils sollicitent sur base de l'article 240 précité.

Eu égard aux moyens développés par les appelants devant la Cour, il ne ressort d'aucun élément de la cause que ceux-ci aient exercé leur recours dans une intention malveillante ou par une légèreté blâmable, de sorte que la demande des intimés en dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire est à rejeter.

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,

reçoit l'appel principal ;

donne acte à E, épouse D, de son intervention volontaire dans le litige et de ce qu'elle reprend à son compte les demandes et moyens formulés en cause par son époux ;

met D hors de cause ;

dit l'appel principal non fondé ;

rejette la demande en évocation des parties intimées ;

déclare leur appel incident recevable, mais non fondé ;

partant **confirme** le jugement déféré, sauf à dire que quant aux dispositions concernant D, l'épouse de ce dernier, E, est substituée à son mari ;

déboute A et B de leur demande basée sur l'article 240 du NCPC ;

déboute le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X, C et E de leur demande en dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

condamne A et B à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X, à C et à E 1.000 € sur base de l'article 240 précité ;

les condamne aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Deidre DU BOIS, avocat constitué, sur son affirmation de droit.