

Arrêt civil.

Audience publique du vingt-huit avril deux mille dix.

Numéro 34051 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 Yves Tapella d'Esch-sur-Alzette en date du 4 avril 2008,

comparant par Maître Aurélia Feltz, avocat à Luxembourg,

e t :

1) B, employé, et son épouse

2) C, comptable, les deux demeurant ensemble à (...),

intimés aux fins du susdit exploit Yves Tapella,

comparant par Maître Christiane Gabbana, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Les époux B-C ont, par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 22 novembre 2006, fait donner assignation à la société à responsabilité limitée A à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour la voir condamner à leur payer du chef de désordres affectant l'immeuble – qu'elle leur avait vendu –, sis à (...), la somme de 18.568,13 € avec les intérêts légaux à partir du jour de l'assignation en justice jusqu'à solde, à supporter les frais d'expertise

d'un import de 7.780,76 € et à leur régler une indemnité de procédure de 3.000.-€.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement contradictoire du 31 octobre 2007 :

- reçu la demande en la forme ;
- donné acte aux demandeurs de ce qu'ils réduisent leur demande de la somme de 6.569,11 € ;
- dit la demande partiellement fondée ;
- condamné la société à responsabilité limitée A à payer aux époux B-C la somme de 11.502, 22 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- condamné la société à responsabilité limitée A à payer aux mêmes les frais d'expertise d'un montant de 7.780,76 € ;
- condamné la société à responsabilité limitée A aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Christiane GAB-BANA ;
- condamné la société à responsabilité limitée A à payer aux époux B-C une indemnité de procédure de 700.-€ ;
- dit non fondée la demande tendant à l'exécution provisoire de ce jugement.

La société à responsabilité limitée A a, par exploit de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 4 avril 2008 régulièrement relevé appel de ce jugement qui lui avait été signifié le 25 février 2008.

Elle conclut d'abord et en ordre principal, par réformation de la décision de première instance, à l'annulation du rapport d'expertise Hans W. THOMAS du 27 octobre 2006 pour violation du principe du contradictoire, motif pris de l'absence de convocation en ce qui la concerne à la dernière visite des lieux du 27 octobre 2005. L'inopposabilité à son égard du susdit rapport d'expertise est sollicitée à titre subsidiaire. Insistant sur le fait que les désordres immobiliers invoqués par les intimés auraient été entretemps réparés par ses soins, sans que l'expert n'en tienne compte, de sorte que la demande des intimés serait à rejeter, la société à responsabilité limitée A déclare solliciter, pour autant que de besoin, en vue de démontrer ses prétentions concernant la réalité des travaux visés ainsi que par conséquent ses contestations concernant les montants réclamés soit une visite des lieux, soit l'audition de l'expert, soit une expertise nouvelle ou additionnelle aux fins de « *dresser un constat détaillé des travaux dressés par l'entreprise D S.A R.L. à la demande de la société à responsabilité limitée A ; dresser un constat détaillé des vices, malfaçons et détériorations subsistant à l'immeuble des parties B-C ; évaluer les coûts des réparations restant à effectuer* ».

La société à responsabilité limitée A se prévaut ensuite encore de l'irrecevabilité pour défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef des intimés de leur demande relative au mur de jardin - appartenant prétendument à l'administration communale -. Le rejet de la demande est requis pour le surplus, alors que les travaux de réparation auraient été réalisés entre-temps.

La société appelante demande, en outre, à être déchargée de la condamnation aux frais d'expertise prononcée à son encontre par le jugement déféré et à titre subsidiaire que lesdits frais soient partagés entre les parties.

La société à responsabilité limitée A sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- €.

Les époux B-C ont, par conclusions du 1^{er} décembre 2008, régulièrement interjeté appel incident et requis l'admission de leur demande d'un import de 496,80 € du chef de vices et malfaçons affectant les portes intérieures.

Ils concluent pour le surplus à la confirmation du jugement déféré.

Ils demandent de leur côté une indemnité de procédure de 2.500.-€ pour l'instance d'appel.

A titre préliminaire, il y a, en ce qui concerne les antécédents et détails de l'affaire, lieu de renvoyer aux indications contenues dans le jugement de première instance.

Quant à l'appel principal.

a) quant au rapport d'expertise.

La société à responsabilité limitée A conclut à la nullité du rapport d'expertise dressé le 7 juillet 2006 par l'expert Hans W. THOMAS pour violation du principe du contradictoire et lésion des droits de la défense. Elle fait exposer que ledit expert, nommé par ordonnance de référé du 9 août 2002 aux fins de se prononcer sur les critiques des acquéreurs concernant des vices et malfaçons affectant l'immeuble qu'elle leur avait vendu suivant acte notarié du 10 août 2001 et qui avait été définitivement réceptionné le 11 septembre 2001, aurait dressé un pré-rapport en date du 7 novembre 2002. La société à responsabilité limitée A se serait, pour honorer l'engagement pris de remédier par des moyens appropriés convenus avec l'expert à divers désordres constatés par ce dernier, rendue sur place le 12 octobre 2003 ensemble avec la société D S.A R.L., qui aurait effectué les travaux en question, terminés vers la mi-novembre

2003. Le 12 mai 2005, soit un an et demi après le pré-rapport et la fin des travaux, les intimés auraient, sous le prétexte fallacieux que les désordres n'auraient pas été réparés, demandé à l'expert de finaliser son rapport. Ce dernier aurait alors, à leur demande, procédé à une visite sur place en l'absence de la société à responsabilité limitée A.

La partie appelante reproche à l'expert de ne pas l'avoir convoquée (une convocation valable ne pouvant être déduite des éléments du dossier) – ni personnellement ni en la personne de son mandataire – pour cette opération d'expertise, puis d'avoir établi huit mois plus tard son rapport sans avoir rédigé de compte-rendu et sans lui avoir permis de présenter ses observations.

Elle se prévaut à titre subsidiaire de l'inopposabilité dudit rapport d'expertise.

La société à responsabilité limitée A présente, pour autant que de besoin, les susdites offres de preuve en vue de vérifier ses affirmations afférentes.

Les époux B-C contestent l'allégation de la société à responsabilité limitée A quant à une absence de convocation à la dernière visite des lieux par l'expert, en renvoyant aux indications de ce dernier. Ils soulignent que l'établissement d'un rapport définitif s'était avéré nécessaire en l'absence d'une part de réalisation par l'appelante de tous les travaux requis et vu d'autre part l'exécution insatisfaisante de certaines réparations.

Les intimés concluent au rejet des offres de preuve de l'appelante et à la confirmation de la décision déferée.

Contestant les arguments des intimés, la société à responsabilité limitée A maintient ses affirmations relatives à l'absence de convocation régulière aux opérations d'expertise et requiert, à titre subsidiaire, l'audition de l'expert sur ce point.

L'expert Hans W.THOMAS a, comme l'ont à raison relevé les juges du premier degré, indiqué dans son rapport que toutes les parties avaient été informées des dates des diverses visites des lieux, donc aussi de celle actuellement critiquée.

Le rapport d'expertise exécuté sur ordre du juge est un acte authentique et il fait foi jusqu'à inscription de faux notamment en ce qui concerne les constatations de l'expert relatives au déroulement des opérations d'expertise ; convocation des parties, présence ou absence de

celles-ci (cf. Jurisclasseur de Procédure civile vo. Mesures d'instruction exécutées par un technicien fasc. 662 n °196).

La partie appelante n'a, en vue d'établir les griefs allégués quant à une absence de convocation régulière de sa part à la susdite visite des lieux, pas présenté d'offre de preuve admissible au regard de la procédure à suivre pour contredire le rapport d'expertise.

L'expert ayant, dans ces circonstances, pu valablement opérer seul, soit sans la présence de la société à responsabilité limitée A qui, convoquée, s'est dérobée et sans autrement provoquer une prise de position de cette partie récalcitrante, le moyen tiré de la nullité de l'expertise pour violation du principe du contradictoire a, à juste titre, été écarté par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

La société à responsabilité limitée A reste encore en défaut de prouver une quelconque raison d'inopposabilité à son égard de l'expertise correctement réalisée.

Les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport soit d'autres éléments acquis en cause. En l'absence du moindre indice susceptible de soutenir les critiques de la partie appelante – concernant aussi bien la réalité des désordres subsistant que leur coût de réparation – et par conséquent de contredire les constatations précises faites par l'expert après examen des lieux – postérieurement à l'exécution alléguée des travaux – et son évaluation du prix des réparations requises, ses conclusions ne peuvent être mises en doute et il n'y a pas de raison susceptible de justifier l'institution d'une mesure supplémentaire : visite des lieux, audition de l'expert, expertise complémentaire ou nouvelle.

Le rapport d'expertise a, donc, à raison été entériné par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg. Cette conclusion générale vaut aussi dans le contexte des points précis contestés examinés ci-dessous – évidemment pour autant que les demandes afférentes des intimés sont admises.

L'appel principal n'est donc pas fondé à ce titre.

b) quant au mur du jardin.

L'argument soutenu par la partie appelante pour aboutir au rejet de la demande en question des intimés manque de fondement. Il résulte, en effet, implicitement, mais nécessairement du rapport d'expertise cons-

tatant l'exécution par la société à responsabilité limitée A d'une partie des travaux préconisés par l'expert, que la société appelante ne s'est pas correctement acquittée de l'obligation contractée envers les époux B-C au sujet d'un mur, dont les pièces auxquelles la Cour d'appel a accès ne révèlent d'ailleurs nullement qu'il ne fasse pas partie de la propriété des intimés.

c) quant aux frais d'expertise

La juridiction du premier degré a, pour des motifs exacts auxquels il convient de renvoyer, imposé les frais de l'expertise judiciaire à la société à responsabilité limitée A. Le règlement en devant incomber définitivement à cette partie, il est sans intérêt de savoir si et, le cas échéant, dans quelle proportion ils pourraient être pris en charge par E, évidemment dans la seule hypothèse où ils seraient à supporter par ses adhérents, les intimés.

Quant à l'appel incident.

Les époux B-C demandent l'admission de leur demande ci-dessus indiquée en soulignant essentiellement que les portes intérieures seraient affectées de défauts, qui ne leur seraient pas imputables, apparus après la réception de l'ouvrage.

La société à responsabilité limitée A conclut à la confirmation du jugement déferé sur ce point.

Les juges du premier degré ont, pour des motifs corrects qu'il convient d'adopter et qui ne se trouvent pas démentis par les contestations, restées à l'état de pures allégations des appelants par incident, rejeté leurs prétentions afférentes, sauf en ce qui concerne la question des lamelles de la porte du garage. Les appelants par incident soulignent à juste titre à cet égard que la partie venderesse s'est par convention du 11 février 2001 engagée à remédier audit désordre qui subsiste néanmoins selon les constatations de l'expert consignées dans son rapport. La Cour d'appel fixe ex aequo et bono à 50.-€ le montant en principal – des intérêts n'ont pas été réclamés – auxquels les époux B-C peuvent prétendre au titre de ce désordre certain, que l'expert s'est abstenu d'évaluer séparément.

L'appel incident n'est donc fondé que dans cette limite.

La partie appelante n'a dans son acte d'appel pas critiqué la décision – dont l'inexactitude manque d'ailleurs à être établie – prise par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en ce qui concerne la

demande présentée par les intimés sur fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Tant la société à responsabilité limitée A que les époux B-C restent, eu égard au sort à réserver à leurs prétentions respectives en appel, en défaut de démontrer le caractère inéquitable du maintien à leur charge de frais irrépétibles engagés à l'occasion de la présente instance. Elles sont par conséquent à débouter de leurs demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs,

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

déclare les appels principal de la société à responsabilité limitée A et par incident des époux B-C recevables ;

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel par incident partiellement fondé ;

réformant

condamne la société à responsabilité limitée A à payer à B et C le montant de 50.-€ du chef de désordre à la porte du garage ;

confirme pour le surplus le jugement déferé,

déboute la société à responsabilité limitée A et les époux B-C de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour trois quarts à la société à responsabilité limitée A et pour un quart aux époux B-C ;

ordonne la distraction desdits frais au profit de Maître Aurélia FELTZ sur son affirmation de droit.