

Arrêt civil.

Audience publique du premier décembre deux mille dix.

Numéro 32704 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 anonyme, établie et ayant son siège social à (...),
appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alec Meyer
de Luxembourg en date du 27 avril 2007,
comparant par Maître Eyal Grumberg, avocat à Luxembourg,
e t :*

- 1) B, employé, et son épouse*
- 2) C, sans état particulier, les deux demeurant ensemble à (...),*
- 3) SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE X,
immeuble sis à (...),
intimés aux fins du susdit exploit Alec Meyer,
comparant par Maître Tom Krieps, avocat à Luxembourg.*

LA COUR D'APPEL:

Par acte notarié du 30 septembre 1999, les époux B et C (ci-après les époux B) avaient contracté avec A SA une vente d'immeuble à construire portant sur un appartement en duplex dans une maison bifamiliale à construire à (...), ce au prix de 8.315.192 frs TTC, soit 206.128,21 €. Le délai d'achèvement était fixé au 31 août 2000. Les époux B avaient emménagé en fait le 24 janvier 2002. Après réclamations, les époux B avaient agi en procédure de référé le 28 janvier 2003 pour voir instituer

une mesure d'expertise. Après dépôt le 20 avril 2004 du rapport d'expertise de l'expert Luciano Béraldin, ils avaient, par acte d'huissier du 29 avril 2004, demandé réparation devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg de leur préjudice personnel, et le syndicat de ladite résidence en copropriété sise à (...), du préjudice des parties communes.

Par un premier jugement rendu le 8 novembre 2005, le tribunal d'arrondissement, retenant qu'en l'absence de réception expresse par les époux B, il n'y avait pas eu non plus réception tacite par ces derniers et que partant, la demande en réparation était à examiner sur la base légale invoquée de la responsabilité de droit commun, avait déclaré la demande des époux B et celle du syndicat de la copropriété recevables sous le rapport du bref délai visé à l'article 1648 C. civ. et avait institué une expertise complémentaire en nommant expert à cette fin l'ingénieur Jean-Marie Hengen.

Après dépôt du nouveau rapport d'expertise daté du 11 février 2006, le tribunal d'arrondissement, statuant au principal par un jugement rendu le 6 février 2007, avait prononcé des condamnations à charge de A au profit du syndicat des copropriétaires et des époux B et dont il sera plus amplement question ci-après.

Par acte d'huissier du 27 avril 2007, la société A a relevé appel des deux jugements rendus en la cause.

Les parties époux B et le syndicat de la copropriété ont opposé l'irrecevabilité de l'appel du premier jugement pour cause d'acquiescement tiré de ce que A avait participé aux opérations d'expertise. Au fond, elles ont conclu à la confirmation des jugements attaqués, sauf que, dans leurs dernières conclusions, les époux B ont relevé appel incident quant au solde du prix de la construction que le tribunal d'arrondissement a reconnu dû jusqu'à concurrence de 17.872,10 €.

D'ores et déjà, quant au prétendu acquiescement, la Cour rappelle que l'acquiescement tacite à un jugement peut être déduit d'actes ou de faits précis et concordants qui révèlent l'intention certaine de la partie de donner son adhésion à la décision.

En l'espèce cependant, la partie A a opposé à juste titre qu'aux termes mêmes du rapport d'expertise, elle avait demandé acte de n'assister aux opérations d'expertise que sous réserve d'appel.

Il s'ensuit qu'il ne peut être question d'acquiescement au jugement du 8 novembre 2005, sans préjudice de la question de savoir si, en l'absence de réserves, la seule participation au déroulement des opérations d'expertise eût entraîné acquiescement audit jugement.

Les irrégularités critiquées dans le rapport d'expertise Hengen et ayant donné lieu à indemnisation dans le jugement du 6 février 2007 sont les suivantes.

Quant aux parties communes, le fronton qui, selon le plan d'architecte, devait surmonter deux colonnes flanquant, de côté et d'autre, la porte d'entrée de la maison, n'avait pas été réalisé. Les premiers juges avaient entériné la moins-value de 2.500 € TTC pour inexécution du fronton.

A défaut d'exécution du fronton, le haut des deux colonnes a été laissé à l'état brut, sans dispositif d'étanchéité et a donné lieu, suivant l'expert Hengen, en l'absence de « courteline », à des infiltrations. Au titre de ladite malfaçon, les premiers juges avaient entériné le montant de 410 € TTC.

Les « tablettes » du mur de soutènement longeant l'entrée au garage sont désolidarisées du mur, leurs joints, fissurés, donnent lieu à des infiltrations d'eau. Le tribunal d'arrondissement avait entériné le montant de 1.585,98 € TTC mis en compte par l'expert Hengen au titre de la réparation de la malfaçon.

Quant aux fenêtres du pignon latéral droit, les premiers juges avaient retenu que « la dimension d'une des fenêtres du pignon latéral est plus petite que les deux autres, ce qui n'est pas conforme aux plans d'architecte ». En fait, du côté de la cage d'escalier, tant au rez-de-chaussée qu'au premier étage, une fenêtre est de dimension sensiblement plus petite que les deux autres avoisinantes alors que, suivant le plan d'architecte, les fenêtres devaient toutes avoir les mêmes dimensions. Deux fenêtres irrégulières sont donc en jeu. Au titre de ce défaut de conformité, les premiers juges ont entériné une moins-value de 1.400 € TTC.

Au titre du « grillage de ventilation » sous la toiture qui, selon l'expert Hengen, n'a pas été réalisé suivant les règles de l'art, le tribunal d'arrondissement a entériné le montant de 4.193,96 € TTC pour en assurer la réparation.

Pareillement pour les « raccords de toiture à la mansarde arrière » ; pour ce poste de malfaçon, un montant de 3.205,53 € TTC été mis en compte.

A l'intérieur de la maison, dans le hall d'entrée, le tribunal d'arrondissement a partagé l'appréciation de l'expert que la « niche technique » de la tuyauterie d'eau et de gaz devait être munie d'un cache (« habillage »), s'agissant d'une construction clef en main. Pour cette inexécution, un forfait de 350 € TTC a été retenu.

Dans le corridor au rez-de-chaussée, l'expert Hengen a déploré la mise en place de deux plafonniers non assortis ; pour cette non-conformité, un forfait de 280 € TTC correspondant au prix de deux plafonniers a été retenu.

Dans la chaufferie, un « tuyau restait à boucher » ; pour cette inexécution, un forfait de 50 € TTC a été retenu.

Quant aux désordres affectant les parties privatives des époux B, le tribunal d'arrondissement avait mis en compte, conformément au rapport d'expertise Hengen, d'une part, une moins-value de 450 € HT pour défaut d'installation d'une main courante prévue au descriptif et que la partie acquéreur disait avoir dû installer « en régie propre », et, d'autre part, une moins-value de 50 € HT pour un manquement de finition, à savoir le « crépi à réaliser » sous une fenêtre au sous-sol.

Concernant les désordres susvisés, la demande du syndicat a été déclarée fondée pour le montant de 13.975,47 € TTC, celle des époux B pour le montant de 575 € TTC.

I) Quant à la recevabilité de l'action des parties époux B et syndicat des copropriétaires

Il est apparu que les époux B avaient revendu l'immeuble en cause le 29 mars 2007, soit dans l'intervalle entre la première instance et l'instance d'appel.

Les époux B n'étant plus propriétaires et n'ayant, selon la partie A, pas subi de préjudice lors de la revente, cette dernière conclut à l'irrecevabilité de leur demande, pour défaut d'intérêt et de qualité.

L'intérêt à agir s'appréciant uniquement au moment de l'introduction de la demande en justice, le moyen de perte d'intérêt à agir par suite de la revente de l'immeuble ne saurait être retenu.

Quant au défaut de qualité, il s'agit de savoir si les époux B avaient qualité pour poursuivre l'instance d'appel en vue d'obtenir réparation des désordres techniques du duplex. La réponse est positive, ne serait-ce qu'au motif que la rampe d'escalier manquante avait été installée par les époux B à leurs propres frais (v. rapport d'expertise Hengen) ; quant au

crépi manquant d'une valeur de 50 € HT, il n'y a pas de raison d'en refuser la réparation aux époux B qui ont été victimes de cette inexécution.

Dans ses dernières conclusions, la partie A a contesté, dans le contexte de la revente, « la qualité respectivement l'intérêt à agir des parties de Me Krieps », donc également de la partie syndicat. A défaut de critiques plus précises quant à l'intérêt et à la qualité d'agir du syndicat des copropriétaires, la Cour rejette cette contestation comme non fondée, étant donnée que ledit syndicat constitue une personne juridique à part entière, différente de celle des copropriétaires, et est recevable à agir en réparation des irrégularités des parties communes.

La partie A a encore opposé dans ses dernières conclusions que « le sieur B n'étant plus propriétaire ne peut pas valablement représenter le syndicat des copropriétaires ».

Ces conclusions ne sont pas fondées, étant donné que la fonction de syndic peut être exercée par « toute personne physique ou morale » (règlement grand-ducal du 13 juin 1975, article 18), sans autre restriction légale.

La partie A conclut à l'irrecevabilité de « l'action des intimées » fondée sur l'article 1147 C. civ., en opposant 1) que l'action des intimées aurait dû être intentée sur la base du régime de garantie spécifique de la vente d'immeuble à construire, soit les articles 1642-1, 1646-1 et 1648 C. civ. cités dans l'acte de vente notarié, 2) que les parties intimées seraient forcloses à agir au motif, d'abord, qu'il y aurait eu réception tacite dans le chef des époux B, ensuite au motif que, concernant tant les vices apparents que les défauts de conformité apparents, « l'action des parties intimées » n'avait pas été engagée dans le délai d'un an visé à l'alinéa 2 de l'article 1648 C. civ., et que concernant les vices cachés régis par l'article 1646-1 C. civ, l'action n'aurait pas non plus été engagée dans les conditions de l'alinéa 2 de l'article 1648, et enfin subsidiairement, au motif que l'action n'aurait pas été intentée dans le délai de deux ans applicable à la garantie des menus ouvrages.

La partie A a encore fait valoir, quant au syndicat des copropriétaires, qu'à défaut d'avoir dénoncé les vices, son action serait à déclarer irrecevable pour inobservation de l'article 1648 C. civ.

1) Quant à la garantie des vices apparents

Le régime de garantie des vices apparents en matière de vente d'immeuble à construire est visé à l'article 1642-1 C. civ.

Les vices apparents sont considérés comme tels s'ils se sont révélés avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur résultant en pratique de la remise des clefs ou de la signature d'un certificat d'achèvement.

Survenant au-delà de ce délai, le vice perd la qualification d'apparent pour s'entendre d'un vice caché relevant de l'article 1646-1 C.civ.

L'article 1642-1 énonce, indirectement mais nécessairement, le principe que le vendeur répond de vices de construction apparents, sauf si l'acquéreur lui en a régulièrement donné décharge (J. cl. civ., art. 1601-1 à 1601-4, fasc. 20, éd. 2001, n° 91)

A noter que si, en droit français, le régime de la garantie de vices apparents est soumis par l'article 1642-1 C.civ. au délai d'action visé à l'article 1648, al. 2 C.civ., la question du délai d'exercice de l'action en garantie n'est pas spécialement réglée dans le code civil luxembourgeois.

Le domaine de la garantie de l'article 1642-1 concerne exclusivement les vices de construction et ne peut pas être invoqué pour la réparation des défauts de conformité qui relèvent, pour leur part, du droit commun des articles 1147 et 1184 C. civ.

En l'espèce, même à supposer que l'entrée dans les lieux le 24 janvier 2002 valût prise de possession au sens de l'article 1642-1 C.civ., il reste que les malfaçons susvisées (colonnes à l'entrée, tablettes du mur de garage, grillage de ventilation à la toiture, raccords de toiture à la mansarde) n'ont pas été visibles, aux termes dudit article, « avant l'expiration d'un mois après la prise de possession » ; les malfaçons n'étaient donc pas apparentes, mais cachées pour une personne qui n'est pas spécialiste en la matière, comme c'est le cas des époux B, d'après les éléments du dossier. Il n'apparaît pas des pièces du dossier (farde de 41 pièces de la partie A ; farde également de 41 pièces de la partie époux B) qu'elles auraient été dénoncées à A dans le mois de l'entrée dans les lieux, ce contrairement aux conclusions de la partie A.

Les malfaçons en question ne relèvent donc pas de l'article 1642-1 C.civ. Elles sont à traiter comme des vices cachés.

2) Quant à la garantie des vices cachés

Le régime de garantie des vices de construction cachés en matière de vente d'immeuble à construire, tel que ce régime est défini à l'article 1646-1 C. civ., suppose, pour son application, que l'immeuble ait fait l'objet d'une réception.

A défaut de réception, le régime spécifique de garantie en matière de vente d'immeuble à construire, qui a un caractère exclusif et impératif, ne trouve pas à s'appliquer ; il y a lieu à application du droit commun de la responsabilité contractuelle (articles 1147, 1184 C.civ.), à l'exclusion de l'article 1648 C. civ. La partie A n'a pas spécialement conclu à l'application au litige de certaines clauses conventionnelles sur la forme et les délais de dénonciation des vices.

Pour répondre aux conclusions de la partie A, l'article 1648 C. civ. ne s'applique pas non plus en matière de vente d'immeuble à construire après réception (J. cl. civ. précité, n° 137), ni même aux vices dits intermédiaires (J. cl. civ. précité, numéros 125 et 126, J. cl. civ., articles 1788 à 1794, fasc. 6, éd. 2007, numéros 42, 44 ; J. cl. respons. et ass., fasc. 355-70, éd. 2006, n° 6).

La Cour examinera en premier lieu s'il y a eu réception de l'immeuble.

La réception peut être tacite. Celle-ci repose sur une prise de possession des lieux lorsque les faits de la cause, tels l'utilisation normale de l'ouvrage, sa mise en service sans réserves, jointe, le cas échéant, au paiement intégral des travaux, révèlent la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter celui-ci.

L'expiration du délai d'agir constituant un mode de libération du constructeur, celui-ci devra établir la réception.

La partie A a opposé qu'il y aurait eu réception tacite à la date du 24 janvier 2002 du fait de la prise de possession des lieux et en arguant de leur habitabilité à ce moment par référence à l'article 1601-6 C.civ. définissant l'achèvement de l'ouvrage.

D'après les époux B, ils étaient pour ainsi dire forcés de prendre possession des lieux bien que la maison ne fût pas encore terminée, étant donné qu'ayant donné congé à leur bailleur pour la date du 31 août 2000 où la maison devait être terminée, ils avaient dû déménager, selon leurs dires, en décembre 2000 de (...) à (...) où ils disent avoir loué transitoirement un appartement pour une durée de six mois qui aurait pu être prolongée seulement jusqu'à la fin de 2001.

Il ressort des lettres échangées entre parties que la réception provisoire avec remise des clefs prévue pour le 23 janvier 2002 n'avait pas pu avoir lieu pour la raison que, du côté de la partie acquéreur, celle-ci n'avait pas rempli les conditions posées par A, notamment « l'annulation » de la garantie d'achèvement et la « finalisation des comptes financiers », et que, du côté de A, des travaux restaient à faire.

Par la suite, le 24 janvier 2002, les époux B avaient pris « possession forcée » des lieux en procédant à un changement de serrures.

Quant au degré d'achèvement de l'immeuble, la Cour note que la banque Y, soit la garante de l'achèvement, après avoir visité les lieux le 29 janvier 2002, s'était dite, dans sa lettre du 30 janvier 2002, « consternée, vu le nombre de travaux encore à réaliser ».

Dans sa lettre du 30 janvier 2002, M. B avait exigé l'exécution des travaux urgents que voici :

« les garde-corps, l'électricité des parties communes, la peinture qui reste à faire dans notre duplex, les plafonds de notre duplex sous toiture, nos deux portes au sous-sol, la boîte aux lettres et la sonnerie ». Il se plaint de ce que « l'appartement est loin d'être achevé » et déplore « qu'il faut utiliser des lampes de poche pour descendre une cage d'escalier sans garde-corps ».

Il ressort du rapport écrit de M. B du 12 septembre 2003 qu'en ce qui concerne les travaux de peinture, ceux-ci étaient « presque terminés » dans les parties communes depuis juillet 2002, mais pas encore dans le duplex » et que les garde-corps, qui manquaient tant à l'intérieur de la maison que sur les balcons arrière, avaient été installés seulement en juin 2002. Des photographies illustrent les points de la peinture et des garde-corps.

Dans ces circonstances, il manque, suivant l'article 1601-6 C. civ., « des éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation ». L'immeuble n'était donc pas à considérer comme achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 C. civ. Il n'y avait pas eu livraison et réception tacite de l'immeuble. En raison du défaut d'achèvement, la partie acquéreur n'avait pas réglé la facture du 21 décembre 2001 de 249.456 frs (6.183,85 €) TTC sur les travaux de peinture ni celle du 22 janvier 2002 de 10.306,42 € payable lors du constat d'achèvement avec remise des clefs. A noter encore une facture du 4 février 2002 de 1.381,83 € sur la consommation de gaz ; le premier décompte final de A mettant en compte une indemnité pour retard d'achèvement date seulement du 11 avril 2002.

A noter que, concernant les parties communes, il n'y a pas eu réception non plus, à défaut de réception par les époux B de leur lot ; le dossier ne contient pas d'indications sur une réception par le copropriétaire D.

A défaut de réception de la partie privative des époux B et des parties communes, la réparation des malfaçons est régie par le droit commun de la responsabilité contractuelle. Il en va de même des défauts de

conformité. Les demandes en indemnisation des désordres ont pu être fondées sur l'article 1147 C.civ. Il n'y a pas eu forclusion à agir en réparation.

La partie appelante a encore fait valoir que, dans le régime de la vente d'immeuble à construire, seule pourrait être demandée, au cas où le vendeur n'a pas pris l'engagement de procéder à la réparation en nature, comme c'est le cas en l'espèce, la résolution ou la diminution du prix, mais non pas la réparation par équivalent.

Cette position est incorrecte : seule l'offre de réparer les malfaçons constitue une fin de non-recevoir en la matière. A défaut d'une telle offre, la demande est recevable sur base de l'article 1147 C. civ. D'ailleurs, la demande en réparation par équivalent, qui équivaut dans ses effets à l'action estimatoire, est à assimiler à cette dernière. L'action des époux B est donc recevable sous ce rapport. Quant à l'action du syndicat, la Cour note, pour être complet, que le syndicat n'étant pas cocontractant du promoteur-vendeur ni propriétaire des parties communes, peut parfaitement exercer, au lieu et place de l'action estimatoire en diminution du prix de vente, une action en réparation par équivalent des vices des parties communes.

II) Quant au principal

1) Les irrégularités techniques

Les malfaçons en cause étant des vices cachés, la partie A est mal venue à conclure qu'elle « ne saurait être tenue pour responsable des vices ou malfaçons qui n'ont pas été constatés contradictoirement lors de l'entrée dans les lieux ».

La contestation de l'imputabilité est à abjurer, s'agissant d'une construction clef en main dont A doit répondre en tant que promoteur-vendeur.

La Cour ne pourra pas non plus avoir égard aux conclusions de A disant « contester la totalité des points retenus par l'expert Hengen » en renvoyant à ses conclusions de première instance.

En effet, aux termes de l'article 586 NCPC, « les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions de la partie et les moyens sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée ». Seules seront considérées les critiques explicites et précises du jugement et portant sur certains désordres mis à la charge de A.

Quant aux parties communes, A évoque, en particulier, le point relatif au « fronton », elle mentionne au passage le point des « fenêtres latérales de la cage d'escalier » et continue à parler du « chapeau du pilier » (le fronton ?) pour critiquer les postes d'indemnisation y afférents en arguant d'une « faute conceptuelle » de l'architecte dont l'exécution aurait été impossible, en se référant au rapport d'expertise réalisé en procédure de référé par l'expert Luciano Béraldin. Elle indique encore avoir pu « apporter des modifications aux ouvrages ... tel que stipulé conventionnellement ».

D'abord, la Cour entend clarifier que, suivant la note descriptive des travaux, feuille 14, il est stipulé que le « MO a le droit de modifier les plans ... et les travaux à réaliser ... pour autant que des raisons techniques, statiques, architecturales ... l'y obligent ».

Mais il n'en reste pas moins que le défaut d'exécution de prestations contractuelles dispense la partie cocontractante du paiement, ce conformément au principe de la justice commutative, respectivement qu'une exécution imparfaite donne lieu à réparation d'une moins-value qui aurait pu être évitée, ce conformément aux règles de la responsabilité contractuelle.

L'absence de fronton donne lieu à l'octroi d'une moins-value, car les frais d'exécution de cet ouvrage sont indus.

Quant aux fenêtres en question, l'expert Béraldin évoque un « problème des fenêtres latérales de la cage d'escalier », mais sans préciser. La partie appelante n'a pas précisé non plus pour quelle raison la dimension prévue au plan n'était pas réalisable.

D'ailleurs, le promoteur A doit aussi répondre des fautes de conception de l'architecte auquel il a eu recours ; lorsque l'acquéreur a reçu un ouvrage autre que celui qui devait être réalisé, il a droit à indemnisation du moment que l'ouvrage présente une moins-value. La responsabilité de A est donc engagée pour ces deux non-conformités.

La Cour approuve les montants indemnitaires proposés par l'expert Hengen et retenus par le tribunal d'arrondissement de ce chef.

Quant aux parties privatives, la partie A conteste les postes d'indemnisation susvisés en indiquant que « la main courante a bel et bien été fournie » par elle et « qu'aucun manquement ne saurait lui être reproché ».

Quant à la main-courante, la Cour note que, dans l'assignation en référé du 28 janvier 2003, les époux B avaient déploré, entre autres, l'inexécution, dans le duplex, d'un garde-corps d'escalier, et l'expert Luciano Béraldin avait constaté dans son rapport du 16 mars 2004 « qu'au niveau de la descente d'escalier (duplex), une protection par mise en place d'un garde-corps est inexistante ». La partie A n'a pas prouvé avoir entre-temps mis en place l'élément manquant. Il y a donc matière à indemnisation de ce chef pour cause d'inexécution.

Le défaut de finition par crépissage n'a pas été utilement contesté. Les montants proposés par l'expert Hengen et retenus par le tribunal d'arrondissement en réparation de ces inexécutions sont à approuver.

2) L'indemnisation pour retard d'achèvement

a) L'indemnité pour perte de jouissance

Le tribunal d'arrondissement avait fait droit à la demande des époux B visant à indemnisation pour retard de livraison en leur octroyant à ce titre un montant de 17.026,74 € au motif que, « selon l'acte notarié, l'ouvrage devait être terminé le 31 août 2000 et que les époux B ont seulement emménagé le 24 janvier 2002 (17 mois) ». Ces derniers avaient fait état d'un retard d'achèvement de 603 jours.

En fait, le montant de 17.026,74 € s'établit comme suit :

indemnité journalière : 206.128,21 € (prix d'acquisition de l'immeuble) x 5 % x 1/365 = 28,2367 € ;

indemnité totale : 28,2367 € x 603 jours = 17.026,74 €.

A noter que le délai de 603 jours à partir du 31 août 2000 s'étend jusqu'au 26 avril 2002. Le copropriétaire D avait emménagé le 16 avril 2002.

La partie appelante critique ladite indemnité de retard d'achèvement en son principe et en son montant.

En son principe, car, selon A, « la date convenue dans l'acte notarié était une échéance théorique » ; en son montant, car, selon A, « le retard dans l'exécution des travaux, que la partie A n'a jamais contesté, ne lui est pas imputable entièrement ».

Ainsi, la livraison avait été retardée, selon l'appelante, par « la faillite de E SA », par des modifications – non autrement précisées par l'appelante – que les époux B auraient demandées au niveau de la finition, par les contrats négociés directement par ces derniers avec des

sous-traitants, notamment pour les travaux de carrelage, ce « à l'insu du promoteur ».

La partie A offre comme indemnité à ce titre le montant de 9.064 €, ce montant correspondant à un retard de 321 jours à raison de 28,2367 € par jour de retard selon son décompte du 11 avril 2002. A titre subsidiaire, elle a formulé l'offre de preuve suivante par audition de témoin : « En date du 7 novembre 2000 ..., les époux B ont contracté directement et à l'insu du promoteur avec la société F pour des travaux de carrelage aux parties communes et aux parties privatives ; la partie époux B s'est immiscée dans la construction de l'immeuble et le choix des sous-traitants, ce qui a entraîné un retard de livraison ».

La partie époux B a contesté ces affirmations.

A noter d'abord que, si dans le projet d'acte notarié versé en cause par la partie A, la date d'achèvement est indiquée, par mention manuscrite, au « 31 août 2000, théorique », l'acte de vente définitif, signé des parties, énonce que « la société venderesse s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés jusqu'au 31 août 2000 au plus tard ... ».

La date d'achèvement n'était donc pas « théorique », mais constituait un engagement ferme de A. En application de l'article 1146, al. 2 C. civ., A était « en demeure par la seule expiration de ce jour ».

L'immeuble étant devenu, à proprement dire, habitable seulement en été 2002 (v. *supra*), un retard d'achèvement jusqu'au 26 avril 2002 est à retenir en principe.

Conformément au droit commun, A est, suivant l'acte notarié, déchargée de sa responsabilité « au cas de survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison ».

Quant à la « faillite de E », la partie époux B a indiqué que cette faillite daterait d'avant le début des travaux.

En tout cas, la firme E ne se trouve pas dans les listes de sous-traitants que A avait communiquées aux époux B les 27 avril, 24 mai et 19 juin 2000.

Quant à F, la partie A a indiqué dans ses conclusions ultérieures que, F tardant à « achever les travaux de fourniture et de pose dans les parties communes », les sous-traitants n'ont pas été en mesure de commencer les travaux ».

A noter d'abord que F figure dans la liste des sous-traitants de A. Les époux B avaient contracté directement le 7 novembre 2000 avec F pour la fourniture et la pose de carrelage dans les parties communes, avec l'accord du copropriétaire D, et pour la pose de carrelage dans leurs parties privatives.

A ce titre, A s'était engagée à accorder une note de crédit pour la fourniture et la pose de carrelage dans le duplex des époux B (lettre du 23 octobre 2000). Le choix du carrelage à poser avait été fait le 7 novembre 2000. Il avait été question d'un délai de livraison du carrelage de trois semaines. Les pièces du dossier ne contiennent pas d'indications sur une perturbation du planning des travaux ultérieurs du fait desdits contrats.

L'offre de preuve par audition de témoin de la partie A est irrecevable pour la raison qu'elle manque de précisions pour être concluante sur le plan d'un retard des travaux qui serait imputable aux époux B.

Dans ses conclusions ultérieures, la partie A a encore opposé « qu'après prise de possession illicite des lieux, le changement inopiné des serrures des portes principales de la résidence a entraîné un retard conséquent ».

Ces conclusions, non autrement précisées, ne sont pas fondées. A ce propos, la Cour renvoie à la lettre de M. B du 30 janvier 2002 d'où il ressort que la maison était restée accessible par la porte de garage du copropriétaire D, que les corps de métier avaient de fait accédé à l'immeuble et que M. B avait du reste offert à A une clef de la porte principale.

L'indemnité de retard d'achèvement répare la perte de jouissance de l'immeuble. Elle est fondée sur base des articles 1147 et 1149 C. civ. en tant que visant la privation de gain (*lucrum cessans*) causée par un retard d'exécution. Elle est à entériner pour le montant de 17.026,74 €.

b) La demande en remboursement des loyers

Le tribunal d'arrondissement avait en plus fait droit à la demande des époux B visant au remboursement par A des loyers de 991,57 € par mois qu'ils disaient avoir dû déboursier dans la période de 17 mois du 31 août 2000 jusqu'à la prise de possession de l'immeuble le 24 janvier 2002, soit un total de $17 \times 991,57 = 16.856,69$ €.

Quant aux loyers mis à charge de A, les premiers juges avaient retenu que « les époux B avaient été obligés de déménager dans un appartement durant la période transitoire de 17 mois pendant laquelle leur duplex n'était pas encore achevé ».

La partie A a contesté la demande en remboursement des loyers ; elle s'est prévalu du défaut de production d'un contrat de bail qui aurait été conclu pour la période intermédiaire.

Les époux B ont droit en principe, sur base des articles 1147 et 1149 C. civ. en tant que visant la perte (*damnum emergens*) causée par un retard d'exécution, à indemnisation pour frais de location pendant la période où ils avaient été empêchés d'emménager dans la maison. Ces frais sont en relation de causalité directe avec le retard d'achèvement.

Suivant le contrat de bail portant sur l'appartement à (...), le loyer, hors les charges locatives, était de 34.500 frs (855,23 €) par mois. Le montant de 991,57 € retenu par le tribunal d'arrondissement correspond au loyer avec l'avance pour frais locatifs viré au bailleur en septembre et en octobre 2000. Le déménagement à (...) aurait eu lieu en décembre 2000, suivant les époux B. Le paiement du prédit loyer est établi par pièces jusqu'au mois d'octobre 2000 inclus. En comparant les adresses sur des lettres versées en cause, il apparaît que le changement d'adresse avait bien eu lieu au tournant d'octobre à novembre 2000. Mais l'ancien loyer avait donc cessé d'être dû à partir de novembre 2000. La partie époux B n'a pas versé de pièces sur ses frais de logement à (...).

Dans ces conditions, force est à la Cour de faire droit à la demande en remboursement pour les seuls mois de septembre et d'octobre 2000. Par réformation du jugement déféré du 6 février 2007, la demande est donc fondée pour le montant de 1.710,46 € (2 x 855,23).

3) Le solde des factures

La partie A avait requis condamnation des époux B au paiement du solde d'un principal de 17.872,10 € composé des trois factures susvisées (v. supra, sub I), 2), outre des intérêts de retard conventionnels de 1 % par mois qui seraient dus au titre de dix factures non réglées dans le délai conventionnel de quinzaine. Suivant arrêté de compte du 20 octobre 2006, le total des intérêts de retard est de 8.668 €.

Le tribunal d'arrondissement a fait droit à la demande en paiement du principal.

Et la partie époux B de conclure en instance d'appel à « l'irrecevabilité » de la demande en paiement de A pour cause de litispendance « avec une demande introduite en son temps devant le juge de paix ».

Ces conclusions manquent en fait, étant donné que, si A avait d'abord demandé paiement devant le juge de paix de Luxembourg, celui-ci avait par jugement du 11 octobre 2004 renvoyé cette affaire devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour jonction avec l'affaire y pendante introduite par les actuels intimés contre A.

Le moyen de litispendance est donc à abjurer.

Dans ses dernières conclusions, la partie époux B a relevé appel incident du jugement du 6 février 2007 « en ce qu'il a fait droit à la demande de A, au motif que les montants réclamés par elle ne sont absolument pas justifiés, vu le peu de soin que A a appliqué à la finition de l'immeuble ».

L'appel incident n'est pas fondé en l'absence de précisions sur le « peu de soins de finitions ».

Quant à la demande en paiement d'intérêts moratoires, la partie A soutient avoir envoyé toutes les factures par lettre recommandée et verse en cause des rappels de paiement par lettre recommandée des trois dernières factures relatives au solde susvisé. Elle conclut à voir dire sa demande fondée pour le montant de 8.668 € au titre des intérêts de retard.

Comme l'a décidé le tribunal d'arrondissement, la partie A n'a pas droit à des intérêts de retard pour défaut de paiement dans le délai conventionnel, ne serait-ce qu'au motif que les factures devaient, selon l'acte notarié, pour entraîner mise en demeure, être envoyées par lettre recommandée, ce qui n'a pas été le cas.

Concernant les trois dernières factures susvisées ayant fait l'objet d'un rappel par lettres recommandées, leur paiement n'était pas dû en raison de la créance inverse des époux B sur A.

Au résultat de ces développements, le jugement du 6 février 2007 est à confirmer pour avoir condamné A à payer au syndicat des copropriétaires le montant de 13.975,47 € TTC avec les intérêts légaux du jour de l'assignation en paiement. Par réformation, la créance des époux B est à déclarer fondée pour un total de 19.312,20 €. Par confirmation, la créance de A sur les époux B est à déclarer fondée pour le montant de 17.872,10 €.

La compensation instituée par le tribunal d'arrondissement entre les deux dernières créances réciproques n'a pas été critiquée. Après compensation, il reste au profit des époux B un solde positif de 1.440,10 € pour lequel condamnation de A sera prononcée avec les intérêts au taux légal à partir de l'assignation en justice du 29 avril 2004.

Dans l'acte d'appel, la partie A s'est opposée à la majoration du taux d'intérêt légal. La majoration du taux de l'intérêt légal est cependant de droit en vertu des articles 14 et 15-1 de la loi du 18 avril 2004, telle qu'elle a été modifiée par la loi du 10 juin 2005.

Le tribunal d'arrondissement avait débouté les parties litigantes de leurs demandes respectives en paiement d'indemnités de procédure.

La partie appelante A conclut à la condamnation *in solidum* des parties intimées au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 € pour la première instance et au paiement d'une indemnité du même montant pour l'instance d'appel. Les parties intimées ont conclu à une indemnité de procédure de 1.000 €.

A n'a pas droit en équité à une indemnité de procédure. Les parties intimées ont droit en équité à une indemnité de procédure de 1.000 €.

Par ces motifs,

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière mixte, statuant contradictoirement, le conseiller de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit l'appel principal et l'appel incident,

quant à l'appel principal :

dit non fondés les moyens d'irrecevabilité opposés par A SA,

dit recevables les demandes en indemnisation du syndicat des copropriétaires de la résidence sise à (...), et de B et C,

dit que B et C ont qualité à poursuivre la procédure en instance d'appel,

dit irrecevable l'offre de preuve par enquête testimoniale formée par A SA,

confirme la condamnation de A SA envers ledit syndicat des copropriétaires,

réformant, dit la demande de B et C fondée envers A SA pour le montant de 19.312,20 €,

quant à l'appel incident :

rejette le moyen de litispendance opposé par la partie B et C,

dit l'appel incident non fondé,

partant confirme la décision sur le solde de 17.872,10 € que B et C restent devoir à A SA,

après compensation entre les créances réciproques susvisées, condamne A SA à payer à B et C le montant de 1.440,10 € avec les intérêts légaux partir du 29 avril 2004,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent arrêt,

quant au surplus :

dit non fondée la demande de A SA en paiement d'indemnités de procédure,

condamne A SA à payer aux parties B et C et syndicat des copropriétaires une indemnité de procédure d'un montant global de 1.000 €,

rejette comme non fondées ou superfétatoires toutes conclusions contraires ou plus amples de l'appelante,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour les deux tiers à A SA et pour le tiers restant aux parties B et C et le susdit syndicat des copropriétaires.