

Arrêt N°17/17 – II-CIV.

Arrêt civil.

Audience publique du vingt-cinq janvier deux mille dix-sept.

Numéros 36058 et 36139 et 36140 et 37276 du rôle.

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre;
Gilbert HOFFMANN, premier conseiller;
Karin GUILLAUME, premier conseiller, et
Chris ANTONY, greffier assumé.

I.)

E n t r e :

Maître Pascale PETOUD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme SOC.2S.A., établie et ayant eu son siège social à L- (...), déclarée en état de faillite par jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant en matière commerciale du 2 juin 2010,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette en date du 13 janvier 2010,

comparant par elle-même,

e t :

1.) la société à responsabilité limitée **SOC.1Sàrl**, établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B.....,

intimée aux termes du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Amélie D'INNOCENZO en remplacement de Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2.) A, demeurant à L- (...),

intimé aux termes du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Joëlle CHRISTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II.)

Entre :

la société à responsabilité limitée **SOC.1Sàrl**, établie et ayant son siège social à L-(.....), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B99657,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 1^{er} février 2010,

comparant par Maître Amélie D'INNOCENZO en remplacement de Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1.) Maître Pascale PETOUD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme SOC.2S.A., établie et ayant eu son siège social à L-(.....), déclarée en état de faillite par jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant en matière commerciale du 2 juin 2010,

intimée aux termes du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par elle-même,

2.) A, demeurant à L-(.....),

intimé aux termes du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Joëlle CHRISTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

III.)

Entre :

la société à responsabilité limitée **SOC.1Sàrl**, établie et ayant son siège social à L-(.....), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B.....,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 29 mars 2010,

comparant par Maître Amélie D'INNOCENZO en remplacement de Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1.) Maître Pascale PETOUD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme SOC.2S.A., établie et ayant eu son siège social à L-(.....), déclarée en état de faillite par jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant en matière commerciale du 2 juin 2010,

intimée aux termes du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par elle-même,

2.) A, demeurant à L-(.....),

intimé aux termes du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Joëlle CHRISTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

IV.)

E n t r e :

Maître Pascale PETOUD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme SOC.2S.A., établie et ayant eu son siège social à L-(.....), déclarée en état de faillite par jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant en matière commerciale du 2 juin 2010,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette en date du 31 mars 2010,

comparant par elle-même,

e t :

1.) la société à responsabilité limitée **SOC.1Sàrl**, établie et ayant son siège social à L-(.....), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B99657,

intimée aux termes du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Amélie D'INNOCENZO en remplacement de Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2.) A, demeurant à L-(.....),

intimé aux termes du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Joëlle CHRISTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

Suivant marché à forfait du 1^{er} juillet 2006, la société anonyme SOC.2S.A. (ci-après la société SOC.2) a effectué pour le compte de la société à responsabilité limitée SOC.1Sàrl (ci-après la société SOC.1) des travaux de transformation d'un immeuble sis à (...), pour un montant de 251.000,15 euros TTC.

Suivant acte notarié du 30 janvier 2007, la société SOC.1 a vendu un appartement dans l'immeuble rénové à A.

Les travaux ayant pris du retard et l'acquéreur n'ayant pas pu entrer en possession des lieux au jour de l'acte notarié, A et la société SOC.1 ont signé le même jour que l'acte notarié un accord prévoyant au profit de l'acquéreur une indemnité de retard de 500 euros par semaine à partir du 30 janvier 2007, la libération de 90% du prix de vente à l'acte, le solde restant bloqué entre les mains du notaire, et énumérant des travaux à réaliser avant la remise des clés, sous peine d'une indemnité forfaitaire déductible du solde redû par l'acquéreur.

A a emménagé le 31 mars 2007, alors qu'il restait des travaux à achever et que des problèmes d'humidité étaient apparus dans l'appartement.

Par exploit d'huissier du 4 octobre 2007, la société SOC.2 a assigné la société SOC.1 en paiement de la somme de 41.249,26 euros au titre du solde du prix des travaux. La société SOC.1 a formulé contre la société SOC.2 une demande reconventionnelle en paiement d'intérêts de retard de 12.691,69 euros, de ristournes accordées aux acquéreurs en raison du retard du chantier, de travaux non exécutés et de l'indemnisation de problèmes d'humidité à hauteur d'un montant de 16.990,10 euros.

Par exploit d'huissier du 28 octobre 2008, A a assigné la société SOC.1 en paiement des montants de 86.000 euros (indemnités de retard), 2.500 euros (moins-values), 13.223,14 euros (factures SOC.3 -problèmes d'humidité-), 4.717,49 euros (frais de peinture), 1.845,99 euros et 816,77 euros (portes), 1.000 euros (dommage moral) et 3.138,60 euros (frais d'expertise).

Par exploit d'huissier du 5 novembre 2008, la société SOC.1 a fait donner assignation à la société SOC.2 aux fins de la voir intervenir dans le litige l'opposant à A et aux fins de la voir condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans le cadre de ce litige.

Par jugement du 2 décembre 2009, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, après avoir joint les deux demandes, a

- dit la demande principale en paiement de la société SOC.2 dirigée contre la société SOC.1 fondée à hauteur du montant de 23.300,15 euros,
- suspendu le prononcé de la condamnation en attendant que la demande reconventionnelle de la société SOC.1 soit définitivement tranchée dans son ensemble,
- dit la demande reconventionnelle de la société SOC.1 dirigée contre la société SOC.2 non fondée pour autant qu'elle vise l'indemnisation de retards et de travaux commandés, facturés, mais non exécutés,
- réservé cette demande pour autant qu'elle tend au paiement des frais de redressement de problèmes d'humidité,
- dit la demande principale de A dirigée contre la société SOC.1 fondée pour le montant de 35.536,91 euros,
- réservé la demande A dirigée contre la société SOC.1 pour autant qu'elle se rapporte au remboursement des frais de redressement des problèmes d'humidité,
- dit la demande reconventionnelle de la société SOC.1 dirigée contre A fondée en principe et condamné A à débloquent le solde du prix de vente auprès du notaire à hauteur de 28.540 euros, après compensation avec la condamnation intervenue dans le cadre de la demande principale et sous réserve du montant de 16.990,10 euros concernant le redressement des problèmes d'humidité,
- condamné la société SOC.2 à tenir la société SOC.1 quitte et indemne de la condamnation intervenue à l'encontre de cette dernière dans le cadre de la demande de A à hauteur du montant de 17.966,91 euros, sous réserve des frais de redressement de problèmes d'humidité,
- suspendu le prononcé de la prédite condamnation en attendant que la revendication relative aux frais de redressement des problèmes d'humidité soit définitivement tranchée.

Par jugement du 17 janvier 2010, le tribunal, a

- condamné la société SOC.1 à payer à la société SOC.2 le montant de 23.300,15 euros,

- condamné la société SOC.2 à payer à la société SOC.1 la somme de 16.990,10 euros,
- condamné la société SOC.1 à payer à A la somme de 13.222,75 euros,
- condamné la société SOC.2 à payer à la société SOC.1 la somme de 17.966,91 euros, ces sommes avec les intérêts, et ordonné la compensation des condamnations réciproques.

Le jugement du 2 décembre 2009, signifié à la requête de A à la société SOC.2 et à la société SOC.1 en date du 19 décembre 2009, a été entrepris

- par la société SOC.2 par exploit d'huissier du 13 janvier 2010
- par la société SOC.1 par exploit d'huissier du 1^{er} février 2010.

Le jugement du 17 janvier 2010 a été entrepris

- par la société SOC.1 suivant exploit d'huissier du 29 mars 2010
- par la société SOC.2 par exploit d'huissier du 31 mars 2010.

Les appels, interjetés dans les forme et délai de la loi sont recevables.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul et même arrêt.

Arguments des parties

1.) La société SOC.2 conclut, par réformation du jugement du 2 décembre 2009, à voir déclarer sa demande dirigée contre la société SOC.1 fondée pour le montant de 41.249,26 euros. Elle soutient que la société SOC.1 a commandé des travaux supplémentaires par rapport à l'offre initiale du 1^{er} juillet 2006 et qui ont été mis en compte dans les factures des 1^{er} février 2007 pour un montant de 130,09 euros (peinture), 13 mars 2007 pour un montant de 16.123 euros (nouvel escalier et remplacement de gouttières) et 26 avril 2007 pour un montant de 1,696,02 euros (pose d'une porte et livraison de marbre).

La société SOC.2 estime que ces travaux supplémentaires ne tombent pas sous la définition de l'article 1793 du code civil prescrivant, dans le cadre d'un marché à forfait, une autorisation écrite pour le paiement de tous travaux supplémentaires. Cette règle probatoire rigoureuse ne s'appliquerait qu'en cas de construction d'un nouvel immeuble et tel ne serait pas le cas en l'espèce de l'aménagement d'un immeuble existant en plusieurs appartements. En outre, cette règle ne s'appliquerait qu'aux changements apportés au devis qui sert de base au forfait et non pas aux travaux exécutés en-dehors du forfait et qui font l'objet d'un accord séparé des parties.

La partie appelante formule une offre de preuve par témoins à l'effet d'établir que la société SOC.1 a commandé des travaux supplémentaires en-dehors du forfait.

La société SOC.2 critique le jugement du 17 janvier 2010 en ce qu'il a déclaré fondée la demande reconventionnelle de la société SOC.1 pour le montant de 16.990,10 euros au titre des frais de redressement des problèmes d'humidité autres que dans l'appartement A.

L'expert aurait imputé les traces d'humidité, d'une part, aux anciens murs de l'immeuble adossés aux rochers qui n'auraient pas été renouvelés, ni traités avec des injections, et, d'autre part, à une condensation de l'air humide imputable à une aération insuffisante. L'expert aurait relevé que la société SOC.1, bien qu'avertie des risques d'humidité, n'a pas prévu de mesures et traitements suffisants au cahier des charges. Or, la société SOC.2 aurait exécuté sa mission telle que définie au cahier des charges, de sorte qu'aucune responsabilité dans la survenance des problèmes d'humidité ne saurait lui être imputée.

En outre, eu égard au fait que l'humidité est en partie due à un défaut d'aération incombant au maître de l'ouvrage, ce dernier devrait supporter une partie du dommage.

L'obligation contractuelle à la charge de l'entrepreneur ne serait qu'une obligation de moyens, même en matière de garantie décennale.

Par ailleurs, ni A, ni la société SOC.1 n'auraient permis à la société SOC.2 de remédier elle-même aux défauts. Ils lui auraient interdit l'accès au chantier et auraient eu recours à un entrepreneur tiers sans y avoir été autorisés en justice. Or, l'exécution en nature serait prioritaire par rapport à l'exécution par équivalent qui ne devrait pas être rendue impossible par le maître de l'ouvrage ou l'entrepreneur principal.

Enfin, certains travaux auraient été décidés suivant accord entre A et la société SOC.1 (finition de la douche, finition de la terrasse, installation d'une porte coulissante à la cuisine et d'une porte de la terrasse) et ne figureraient pas au devis initial liant la société SOC.2. La société SOC.1 devrait dès lors seule supporter la responsabilité d'un défaut d'exécution de ces travaux.

La société SOC.2 critique encore le jugement précité en ce qu'il a déclaré fondée à son encontre la demande en garantie de la société SOC.1 pour le montant de 17.966,91 euros.

2.) La société SOC.1 conclut au défaut de qualité pour agir de A qui aurait vendu son appartement en date du 30 septembre 2008.

Elle ne conteste pas le solde réclamé par la société SOC.2. Elle s'oppose cependant au paiement dudit solde et fait valoir l'exception d'inexécution de ses obligations contractuelles par la prédite société. Ainsi, la société SOC.2 n'aurait pas respecté les délais d'exécution des travaux auxquels elle était tenue. L'immeuble n'aurait pas été livré pour la date prévue du 15 septembre 2006. Le nombre des travailleurs présents sur le chantier aurait été insuffisant et les sous-traitants auraient refusé d'intervenir sur le chantier, n'ayant pas été payés par la société SOC.2.

En outre, les retards de la société SOC.2 auraient causé un préjudice à la société SOC.1 qui aurait dû payer des intérêts de retard en raison de la conclusion tardive des actes notariés de vente et concéder des remises de prix aux acquéreurs des appartements.

La société SOC.2 serait, dès lors, redevable de la somme de 12.691,69 euros du chef d'intérêts de retard et des montants de 700 euros et 3.321 euros du chef de ristournes accordées aux acquéreurs de deux appartements.

Par ailleurs, au vu des carences de la société SOC.2, la société SOC.1 aurait dû faire exécuter à ses frais divers travaux non réalisés par l'entrepreneur afin de pouvoir livrer les appartements aux acquéreurs.

En outre, les travaux exécutés par la société SOC.2 auraient été affectés de vices et malfaçons, notamment en raison d'un grave problème d'humidité dont le redressement aurait été effectué par la société SOC.3 pour un montant de 16.990,10 euros.

Concernant la demande de A, la société SOC.1 estime qu'elle a à tort été condamnée à payer à A la somme de 17.966,91 euros. Elle conteste tout vice caché et tout défaut de conformité de l'appartement antérieur à la vente. Elle conteste encore redevoir des pénalités de retard sur base d'une convention sous seing privée signée avec A, dès lors que l'acte notarié de vente postérieur à ladite convention ne prévoit pas de pénalités de retard et que la convention est devenue caduque du fait de la signature de l'acte notarié. En outre, les retards seraient imputables à A lui-même qui aurait eu des requêtes particulières non prévues dans le bordereau initial et qui aurait interdit l'accès à son appartement à partir du 3 avril 2007.

En tout état de cause, la société SOC.1 demande à voir condamner la société SOC.2 à la tenir quitte et indemne de toute condamnation intervenant à son encontre du chef de frais de remise en état et de moins-values, ensemble avec les pénalités de retard.

La société SOC.1 réclame à A la somme de 28.540 euros au titre du solde du prix de vente. Elle estime que l'article 1793 du code civil est bien d'application en l'espèce, dès lors que les travaux réalisés par la société SOC.2 concernent le gros œuvre et se rapportent à la structure même du bâtiment. Aucun travail supplémentaire par rapport au forfait ne pourrait donc être mis en compte s'il n'a pas été autorisé par écrit, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. L'offre de preuve de la partie SOC.2 serait à rejeter. A titre subsidiaire, le témoin B ne pourrait être entendu comme témoin dès lors qu'il est co-associé et gérant administratif de la société et donc partie à l'instance.

La société SOC.1 estime encore que la société SOC.2 est, en tant que professionnelle, seule responsable des problèmes d'humidité apparus, son obligation de garantie contractuelle étant de résultat, de sorte que c'est à tort que le tribunal aurait imposé la responsabilité pour moitié à chacune des deux sociétés. En outre, l'exécution par équivalent serait en l'espèce parfaitement justifiée, dès lors que la société SOC.1 avait perdu toute confiance en la société SOC.2 au vu des nombreux retards des travaux et de leur mauvaise exécution.

A l'appui de son appel contre le jugement du 17 janvier 2010, la société SOC.1 conteste redevoir la somme de 13.222,75 euros à A au titre des factures SOC.3 réglées par lui et ayant trait aux frais de remise en état des désordres nés des infiltrations dans son appartement. Ces désordres ne lui seraient pas imputables, dès lors qu'ils ne constitueraient ni un défaut de conformité, ni un vice caché.

La société SOC.1 estime encore que la société SOC.2 aurait dû être condamnée à la tenir quitte et indemne de la prédite condamnation.

3.) A estime qu'il a qualité pour agir en paiement des pénalités de retard jusqu'au 7 avril 2007 et des frais de redressement des défauts et des moins-values, la vente ultérieure de l'appartement étant sans pertinence.

L'expert Bertrand SCHMIT, dans son rapport du 8 juillet 2008, aurait estimé les vices et malfaçons au montant de 36.196 euros, indemnité de retard comprise. Dans un rapport complémentaire du 21 novembre 2008, l'expert aurait chiffré les frais de remise en état des murs après traitement contre l'humidité au montant de 10.632,32 euros TTC.

A estime que la convention du 30 janvier 2007 est parfaitement valable et n'a pas été rendue caduque par la signature de l'acte notarié. La convention prévoirait que l'acte notarié est signé sous réserves des conditions prévues à la convention, conditions que le vendeur ne pourra remettre en cause. La convention constituerait une contre-lettre valable.

A fait encore valoir qu'il n'est lié contractuellement qu'à la société SOC.1.

Il conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il lui a alloué le montant de 17.570 euros à titre d'indemnités de retard en retenant qu'il n'a pas contribué au retard des travaux.

Il conclut encore à la confirmation du jugement déferé qui a retenu qu'il était en droit de se prévaloir de l'exception d'inexécution de ses obligations contractuelles par la société SOC.1 et de refuser le règlement du solde au vu des vices et malfaçons affectant les travaux tels que constatés par les experts Schmit et Decker. Tout défaut d'aération est contesté, les problèmes d'humidité ayant été résolus après les travaux de réfection entrepris par la société SOC.3.

A relève appel incident et réclame à la société SOC.1 la somme de 816,77 euros au titre du prix d'une porte de terrasse payée directement par lui à la société SOC.2.

Appréciation de la Cour

Quant à la demande de la société SOC.2 contre la société SOC.1 et la demande reconventionnelle de la société SOC.2 contre la société SOC.1

La société SOC.2 avait réclamé à la société SOC.1 la somme de 41.249,26 euros du chef du solde des travaux résultant du devis ainsi que du chef de travaux supplémentaires.

C'est tout d'abord à bon droit, par une motivation à laquelle la Cour se rallie, que le tribunal a retenu que les parties sont liées par un contrat à forfait. Il a, de même, été décidé à juste titre que les travaux supplémentaires dont la société SOC.2 réclame le paiement font partie des travaux de rénovation et ne constituent pas des travaux étrangers au marché forfaitaire, de sorte qu'ils doivent être autorisés par écrit et qu'en l'absence d'autorisation écrite de la société SOC.1 des prédits travaux supplémentaires, la demande de la société SOC.2 a été déclarée, à bon escient, non fondée pour les montants de 1.696,02 euros, 130,09 euros et 16.123 euros.

L'offre de preuve par témoins ayant trait aux travaux supplémentaires a, de même, été déclarée à juste titre irrecevable compte tenu des dispositions contraignantes de l'article 1793 du code civil quant à la preuve écrite desdits travaux.

La preuve par écrit des travaux supplémentaires n'ayant pas été rapportée, le jugement entrepris est à confirmer en ce que la demande de la société SOC.2 contre la société SOC.1 a été déclarée fondée pour la

somme de 23.300,15 euros et que la société SOC.1 a été condamnée à payer le prédit montant à la société SOC.2.

Pour se soustraire au paiement du solde des travaux, la société SOC.1 avait invoqué l'exception d'inexécution de ses obligations contractuelles par la société SOC.2 qui n'aurait pas terminé les travaux dans les délais prévus, qui aurait omis de réaliser certains travaux pourtant commandés et elle faisait état de vices affectant les travaux, en l'occurrence de graves problèmes d'humidité.

La Cour constate, tout comme les juges de première instance, que la société SOC.1 est restée en défaut d'établir que la société SOC.2 était tenue au respect de délais d'exécution des travaux, l'offre liant les parties ne prévoyant pas de délais et la notice descriptive, mentionnant la date du 15 septembre 2006 pour la mise à disposition de l'immeuble, ne portant pas la signature des parties. L'exception d'inexécution a encore à bon escient été écartée pour les travaux que la société SOC.2 n'aurait pas exécutés, faute par la société SOC.1 de préciser et chiffrer les frais et moins-values qu'elle aurait subi de ce chef.

Concernant les problèmes d'humidité apparus dans les appartements, le tribunal a retenu à juste titre que la responsabilité des prédicts désordres devait être partagée par moitié entre les sociétés SOC.2 et SOC.1.

Il est constant en cause que les traces d'humidité apparues dans les appartements constituent des vices cachés et que les constructeurs en sont responsables en application de leur obligation contractuelle de résultat d'exécuter un ouvrage exempt de vices, sauf à se décharger en établissant une cause extérieure. Une telle preuve n'est pas rapportée en cause et ne saurait notamment pas consister dans un défaut d'aération des occupants, à le supposer établi. La Cour approuve encore le tribunal d'avoir retenu que la responsabilité dans la survenance des dégâts dus à l'humidité était à partager par moitié entre les sociétés SOC.2 et SOC.1, dès lors qu'il résulte des pièces qu'elles étaient dûment conscientes et averties des risques de survenance d'infiltrations en cas d'édification d'un immeuble contre des rochers et qu'elles devaient, en leur qualité de professionnels, prendre des mesures pour empêcher l'apparition de traces d'humidité à l'intérieur du bâtiment.

La société SOC.1 invoquant avoir exposé le montant de 16.990,10 euros au titre des frais de redressement des traces d'humidité dans les appartements autres que celui de A, montant qui n'a pas été contesté en tant que tel, sa demande reconventionnelle n'est fondée que pour le montant de 8.495,05 euros eu égard aux développements qui précèdent relatifs à la responsabilité conjointe du promoteur et de l'entrepreneur dans l'apparition des malfaçons.

Eu égard au fait que la société SOC.2 a été déclarée en faillite par jugement du 2 juin 2010, aucune condamnation ne saurait être prononcée à son égard, mais seul le montant de la créance de la société SOC.1 à l'égard de la société en faillite peut être fixé, en l'occurrence le montant de 8.495,05 euros. En outre, les intérêts sont à allouer sur le prédit montant jusqu'au jour du prononcé de la faillite seulement, et ce conformément aux dispositions de l'article 451 du code de commerce qui prévoit qu'à compter du jugement déclaratif de faillite, le cours des intérêts de toute créance non garantie par un privilège, un nantissement ou une hypothèque est arrêté à l'égard de la masse seulement.

Le jugement du 17 janvier 2010 est, partant, à réformer dans ce sens

Quant à la demande de A contre la société SOC.1 et la demande reconventionnelle de la société SOC.1 contre A

A réclame à la société SOC.1 des pénalités en raison du retard d'achèvement des travaux. Il soutient encore que les travaux étaient affectés de vices et non-conformités et il demande réparation du dommage subi de ce chef.

La société SOC.1 estime que A n'a pas qualité pour agir dès lors qu'il a vendu son appartement en date du 30 septembre 2008.

Il y a tout d'abord lieu de relever que, contrairement aux actions du maître de l'ouvrage relatives aux vices et non-conformités qui sont étroitement attachées à l'immeuble, l'action en paiement des indemnités de retard ne présente pas de lien particulier avec l'immeuble. Elle ne tend pas à réparer un défaut inhérent à l'ouvrage, mais une simple privation de jouissance de l'immeuble dans le chef du maître de l'ouvrage. Cette action ne constitue pas un accessoire de l'immeuble et n'est pas transférée à l'acquéreur en cas de vente.

Quant à l'action en garantie décennale pour vices de construction, elle suit en principe l'immeuble en quelques mains qu'il soit transmis. Ce principe est transposable aux garanties de bon fonctionnement et de parfait achèvement qui sont également attachées à la propriété de l'ouvrage. Exception est faite à ce principe si l'ancien propriétaire peut invoquer un préjudice personnel et si l'action présente pour lui un intérêt direct et certain. L'intérêt direct et certain est établi lorsque le cédant a supporté les frais de remise en état avant la vente.

En l'espèce, il se dégage des pièces que A a réglé les frais de redressement des problèmes d'humidité, les frais de plâtrage et le prix d'une porte coulissante, ainsi que les frais d'expertise.

Il s'ensuit que le moyen ayant trait à un défaut de qualité pour agir de A est à écarter, sauf en ce qui concerne le montant de 2.500 euros réclamé du chef de moins-values pour le carrelage, le grillage de la douche et le non-recouvrement de la terrasse, dès lors qu'il ne découle d'aucun élément du dossier que A a exposé des frais en relation avec ces postes avant la revente de son appartement et qu'il ne prouve pas avoir reçu un prix moindre lors de la revente en raison de ces moins-values, ni avoir subi un trouble de jouissance ou un désagrément lui ayant occasionné un préjudice personnel.

A réclame à titre de pénalités de retard le montant de 86.000 euros pour la période du 30 janvier 2007 au 30 septembre 2008, date de la vente de l'appartement, sinon le montant de 26.000 euros du 30 janvier 2007 au 1er juin 2007, date de son emménagement, sinon le montant de 17.570 euros du 30 janvier 2007 au 5 avril 2007, montant tel que retenu par l'expert.

Le tribunal a, à raison et par une motivation à laquelle la Cour souscrit, retenu que A était en droit de se prévaloir de l'accord entre parties signé avec la société SOC.1 en date du 30 janvier 2007, acte prévoyant une indemnité de retard au profit de l'acheteur, et que cet accord n'est pas devenu caduc par la signature de l'acte notarié de vente ne contenant pas dispositions contraires et les parties pouvant valablement déroger à des mentions de l'acte notarié par une contre-lettre.

Il est constant en cause que les travaux n'étaient pas achevés à la date de la rédaction du rapport d'expertise Schmit, soit le 28 avril 2008. Il résulte cependant des éléments du dossier que A a, par lettre du 5 avril 2007, interdit à la société SOC.1 l'accès à son appartement, de sorte que les juges de première instance ont pu, à juste titre, retenir que les pénalités de retard n'étaient dues que jusqu'à la prédite date, les autres fautes de A en relation causale avec le retard des travaux n'ayant pas pu être établies, et allouer de ce chef le montant de 17.570 euros.

Le jugements entrepris sont encore à confirmer en ce que la demande de A a été déclarée fondée pour les frais exposés par ce dernier au titre du plâtrage et de la peinture à hauteur de 10.632,32 euros, de la porte coulissante de la cuisine de 1.845,99 euros, des frais d'expertise de 3.138,60 euros et du redressement des problèmes d'humidité de l'ordre de 13.222,75 euros. De même, la demande relative au dommage moral a été rejetée à bon escient, ainsi que celle ayant trait au prix de la porte de la terrasse dont il n'est pas établi qu'il a été payé par A, la facture afférente étant au nom de la société SOC.1 et celle-ci s'étant engagée à payer la porte donnant accès aux caves et non pas celle de la terrasse.

L'appel incident de A ayant trait au remboursement du prix de la porte de la terrasse est, partant, à rejeter.

Il s'ensuit que la demande de A dirigée contre la société SOC.1 n'est, par réformation du jugement du 2 décembre 2009, fondée qu'à concurrence du montant de (17.570 + 10.632,32 + 1.845,99 + 3.138,60 =) 33.186,31 euros, la condamnation au montant de 13.222,75 euros prononcée par le jugement du 17 janvier 2010 étant à confirmer.

Il y a encore lieu à confirmation du jugement du 2 décembre 2009 en ce qui concerne la demande reconventionnelle de la société SOC.1 en condamnation de A à débloquer le prix de vente auprès du notaire après compensation avec les condamnations intervenues en faveur de la société SOC.1.

Quant à la demande en garantie de la société SOC.1 contre la société SOC.2 pour les condamnations intervenues à son encontre dans le cadre de la demande de A

La société SOC.1 demande à voir condamner la société SOC.2 à la tenir quitte et indemne de toute condamnation intervenue à son encontre dans le cadre de la demande dirigée contre elle par A, y compris la condamnation aux frais de redressement des problèmes d'humidité de l'ordre de 13.222,75 euros.

Le jugement 17 janvier 2010 est à confirmer en ce qu'il a retenu que la société SOC.2 devait tenir la société SOC.1 quitte et indemne de la condamnation aux frais de redressement et de finitions, dès lors qu'elle doit, en sa qualité d'entrepreneur, livrer un ouvrage exempt de vices, sauf à tenir compte de la réduction de la condamnation intervenue au montant de 15.616,91 euros.

Il y a encore lieu de dire que la société SOC.2 doit tenir la société SOC.1 quitte et indemne à hauteur de la moitié des frais de redressement des problèmes d'humidité dans l'appartement A, à savoir pour le montant de $13.222,75 : 2 = 6.611,37$ euros. En effet, ainsi qu'il a été décidé ci-dessus, par adoption des motifs des premiers juges, les sociétés SOC.2 et SOC.1 sont responsables chacune pour moitié des problèmes d'humidité apparus dans tous les appartements de l'immeuble rénové.

Quant aux indemnités de procédure

A défaut d'établir la condition d'iniquité prescrite par la loi, tant la société SOC.1 que A sont à débouter de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure.

P A R C E S M O T I F S

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

reçoit les appels principaux et l'appel incident en la forme ;

les joint ;

dit l'appel incident non fondé ;

dit les appels principaux partiellement fondés ;

réformant,

dit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOC.1Sàrl dirigée contre la société anonyme SOC.2S.A. fondée à hauteur du montant de 8.494,05 euros et fixe la créance de la société à responsabilité limitée SOC.1Sàrl contre la société anonyme SOC.2S.A. au prédit montant, à augmenter des intérêts légaux à partir du 23 février 2009, jour de la demande en justice, jusqu'au 2 juin 2010, jour du jugement déclaratif de faillite de la société anonyme SOC.2S.A;

dit la demande de A dirigée contre la société à responsabilité limitée SOC.1Sàrl fondée à hauteur du montant de (33.186,31 + 13.222,75 =) 46.409,06 euros;

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1Sàrl à payer à A la somme de 46.409,66 euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

dit la demande en garantie de la société à responsabilité limitée SOC.1Sàrl dirigée contre la société anonyme SOC.2S.A. fondée à hauteur du montant de (15.616,91 + 6.611,37 =) 16.278,28 euros ;

dit que la société anonyme SOC.2S.A. devra tenir la société à responsabilité limitée SOC.1Sàrl quitte et indemne de la condamnation intervenue à l'encontre de cette dernière dans le cadre de la demande de A à hauteur du montant de 16.278,28 euros et fixe la créance de la société à responsabilité limitée SOC.1Sàrl contre la société anonyme SOC.2S.A. de ce chef au prédit montant, à augmenter des intérêts légaux à partir du 23 février 2009, jour de la demande en justice, jusqu'au 2 juin 2010, jour du jugement déclaratif de faillite de la société anonyme SOC.2S.A;

confirme pour le surplus les jugements des 2 décembre 2009 et 17 janvier 2010 dans la mesure où ils ont été entrepris;

déboute la société à responsabilité limitée SOC.1 et A de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure ;

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à chacune des parties SOC.1 et SOC.2, avec distraction au profit de Maîtres Tom Felgen, Pascale Petoud et Joëlle Christen qui la demandent sur leurs affirmations de droit.