

Arrêt N°81/17 – II-CIV.

Arrêt civil.

Audience publique du vingt-six avril deux mille dix-sept.

Numéro 36074 du registre.

Composition:

Gilbert HOFFMANN, premier conseiller, président ;
Karin GUILLAUME, premier conseiller ;
Marie-Paule BISSDORFF, conseiller, et
Chris ANTONY, greffier assumé.

Entre :

1.) la société anonyme SOC.1.S.A., ayant été établie et ayant eu son siège social à L-(...), enregistrée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), entretemps dissoute, dont la liquidation a été clôturée en date du (...) et publiée au Mémorial C en date du (...), représentée par ses liquidateurs actuellement en fonctions, A. et B., les deux demeurant à L-(...), mis en intervention par exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN en date du 27 août 2013,

2.) la société anonyme SOC.2.S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, enregistrée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

appelantes aux termes des exploits des huissiers de justice Alex MERTZIG de Diekirch et Roland FUNK de Luxembourg en date des 23 et 25 mars 2010,

comparant par Maître Lucy DUPONG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1.) C., et son épouse,

2.) D., les deux demeurant à L-(...)

intimés aux fins du prédit exploit FUNK,

comparant par Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3.) la société anonyme SOC.3.S.A., Établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, enregistrée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

intimée aux fins du prédit exploit MERTZIG,

comparant par Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

La société anonyme SOC.3.SA.. (ci-après la société SOC.3.) a assigné les époux C. et D. (ci-après les époux C. ET D.) en paiement d'un total de 57.858,73 EUR avec les intérêts légaux, du chef de neuf factures datées de l'année 2016, portant sur les dernières tranches du prix, des travaux supplémentaires ainsi que sur les frais de la garantie bancaire semestrielle dans le cadre d'une vente d'un terrain et de la construction d'une maison unifamiliale jumelée en l'état futur d'achèvement.

Les époux C. ET D. résistaient à la demande en invoquant l'inachèvement des travaux, la non-conformité des travaux par rapport au cahier des charges ainsi que la non-conformité de la construction aux plans et au permis de construire.

Ils s'appuyaient sur une expertise unilatérale de Gilles KINTZELE du 28 juillet 2006, dont il résultait que l'entrepreneur aurait construit leur maison en changeant la pente naturelle, de sorte qu'à l'arrière du bâtiment s'est créée une pente à tel point considérable que les plans successifs, non acceptés par eux et non autorisés, ont prévu un mur de soutènement.

Suivant conclusions du 3 avril 2007, les époux C. ET D. ont formulé une demande reconventionnelle en dommages et intérêts pour un montant de 50.000 EUR et ont demandé une expertise judiciaire.

Par conclusions du 16 octobre 2008, ils ont, après le dépôt du rapport de l'expert judiciaire HENGEN, réévalué leur demande à 200.000 EUR, représentant le surcoût de 111.722 EUR auquel s'ajoute la moins-value de 33.500 EUR.

Par exploit d'huissier du 12 mars 2008, la société SOC.3. a assigné en intervention la société anonyme SOC.1.S.A. (ci-après la société SOC.1.) chargée par elle, suivant contrat d'architecte du 7 juillet 2004, de la réalisation des plans de construction de la maison unifamiliale et de

l'aménagement du terrain et par un second exploit du 16 décembre 2008 elle a encore mis en intervention la société anonyme SOC.2.S.A. (ci-après la société SOC.2.) en sa qualité d'assureur responsabilité civile de la société SOC.1..

La société SOC.3. contestait les conclusions du rapport HENGEN et s'appuyait sur un rapport unilatéral dressé par l'expert FISCH, pour soutenir qu'il était possible de remédier au problème de pente pour un coût de 36.000 EUR.

La société SOC.1.niait quant à elle toute responsabilité, soutenant que l'erreur par elle commise dans les plans initiaux avait été redressée dans les plans du 16 septembre 2005 et que n'ayant pas été chargée d'une mission de surveillance des travaux, elle n'encourrait aucune responsabilité pour les travaux exécutés.

En ce qui concerne le volet de la demande relatif aux défauts d'achèvement et à la non-conformité des travaux par rapport aux cahier des charges, le tribunal a dans son jugement du 11 novembre 2009 ordonné une expertise et sursis à statuer sur le bien-fondé de la demande principale, à l'exception du poste relatif aux frais de commission liés à la garantie qu'il a d'ores et déjà rejeté.

Pour ce qui est de la demande reconventionnelle, le tribunal a constaté qu'il résultait tant de l'aveu de la société SOC.1.que des constatations des experts KINTZELE et HENGEN consultés dans ce dossier, que la société SOC.1.avait commis une erreur dans l'élaboration des plans, en inversant les relevés de mesures et après avoir retenu que la société SOC.3. devait répondre de cette erreur à l'égard des époux C ET D, dès lors qu'en sa qualité de professionnelle elle était tenue de détecter une erreur aussi grossière, le tribunal a dit la demande fondée à l'encontre de la société SOC.3. pour le montant de 111.722,50 EUR correspondant au coût de redressement et de 33.500 EUR correspondant à la moins-value chiffrée par l'expert HENGEN.

Il a ensuite dit fondée la demande récursoire dirigée par la société SOC.3. contre la société SOC.1., responsable de l'erreur dans les plans, de même que l'action directe dirigée par la société SOC.3. contre la société SOC.2.et dit que ces deux parties devaient tenir la société SOC.3. quitte et indemne de toute condamnation .

De ce jugement, la société SOC.1.et la société SOC.2.ont relevé appel par exploits d'huissier des 23 et 25 mars 2010.

Par un arrêt du 17 octobre 2012, la présente chambre, autrement composée, a déclaré l'appel recevable.

Les appelantes soutiennent que le tribunal aurait dû tenir compte des plans modificatifs déposés par la société SOC.1.en date du 16 septembre 2005 lesquels auraient purgé l'erreur initiale par eux commise.

Les plans modifiés se différencieraient des plans originaux en ce que, en raison de la pente naturelle, la terrasse côté jardin se trouverait surélevée

par rapport à la configuration du terrain et qu'un escalier permettant d'accéder de la terrasse vers le jardin a été aménagé le long de la façade latérale.

Ces plans modifiés en date du 16 septembre 2005 auraient abouti à la délivrance d'une autorisation complémentaire le 3 juin 2009 par le Bourgmestre de la commune de Saeul.

Les époux C. ET D. ayant marqué leur accord avec les plans modifiés, ils ne pourraient plus prétendre à une indemnisation pour des travaux de remblai et de mise en place d'un mur de soutènement qui ne faisaient pas l'objet du contrat de vente en l'état futur d'achèvement et qui n'étaient plus nécessaires, vu les modifications apportées aux plans en septembre 2005.

Les rapports HENGEN et KINTZELE ne pourraient dès lors être pris en compte pour évaluer le dommage, puisqu'ils reposeraient sur une situation simulée afin de réaliser un alignement du niveau du terrain avec le niveau de la terrasse, au moyen d'importants travaux de remblayage.

Les époux C. ET D. auraient d'ailleurs essuyé un refus de la part du Bourgmestre de Saeul en date du 29 août 2011 suite à leur demande tendant à aménager un remblai jusqu'au niveau de la terrasse et un mur de soutènement dépassant les trois mètres.

Il y aurait dès lors lieu de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu la responsabilité de principe de la société SOC.1. et mis à sa charge les travaux de remblai et de mise en place d'un mur de soutènement à la limite inférieure du terrain, tels que ces travaux ont été préconisés par l'expert HENGEN et de déclarer non fondée la demande en dommages et intérêts dirigées contre les sociétés SOC.1. et SOC.2..

Les appelantes concluent à se voir allouer une indemnité de procédure de 800 EUR chacune.

La société SOC.1. ayant été dissoute et liquidée en date du 25 juillet 2012, la société SOC.3. a donné assignation à comparaître à ses liquidateurs A. et B. par exploit du 27 août 2013.

Les deux assignés ont constitué avoué en la personne de Maître Lucy DUPONG, en date du 11 septembre 2013.

Les époux C. ET D. concluent à la confirmation du jugement entrepris et demandent à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000 EUR pour l'instance d'appel.

Ils font plaider qu'on ne saurait déduire de leur signature des plans modificatifs du 16 septembre 2009 qu'ils auraient renoncé à la construction d'une maison conforme aux plans initiaux et demandent à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000 EUR pour l'instance d'appel.

La société SOC.3., qui fait observer qu'elle n'a pas fait appel contre sa condamnation, fait valoir que l'appel des sociétés SOC.1. et de SOC.2. ne pourrait porter que sur la question de la recevabilité et du bien-fondé de l'action récursoire dirigée contre elles par la société SOC.3.. Elle conclut à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000 EUR pour la première instance et de 3.000 EUR pour l'instance d'appel, et formule, dès lors, appel incident implicite sur le jugement entrepris en ce qu'il ne lui a pas alloué d'indemnité de procédure.

Appréciation de la Cour

1) Quant à la régularité de la procédure.

Il est constant en cause que la société SOC.1., postérieurement à l'appel interjeté par elle et la société SOC.2., a fait l'objet d'une dissolution, par acte du notaire Paul BETTINGEN, en date du 25 juillet 2012.

Suivant l'acte de dissolution, la liquidation de la société a été clôturée au jour de la dissolution, sous la réserve que ses deux actionnaires et liquidateurs A. et B. reprennent toutes les obligations éventuelles de la société.

Il est admis que la société survit après la clôture de la liquidation, pour permettre aux créanciers sociaux d'exercer contre elle des actions aussi longtemps que la prescription n'est pas acquise par l'écoulement du délai de cinq ans à partir de la clôture de la liquidation, la société n'ayant plus alors qu'une existence passive.

La société restant après la clôture de la liquidation représentée par son ou ses liquidateur(s), la Cour d'appel constate que la procédure a été régularisée par la mise en intervention, par exploit d'huissier du 27 août 2013 d'A. et B. en leur qualité de liquidateurs de la société dissoute.

2) Quant au bien-fondé des appels interjetés par les sociétés SOC.1. et SOC.2..

Au vu de l'effet dévolutif de l'appel interjeté, les sociétés SOC.1. et SOC.2. sont en droit de réitérer le moyen invoqué en première instance consistant à contester le montant des dommages et intérêts alloués aux époux C. ET D., la circonstance que SOC.3. (qui sera tenue quitte et indemne de la condamnation prononcée contre elle, suite à son action récursoire contre la société SOC.1. et son assureur SOC.2.) n'ait pas fait appel du jugement est dépourvu d'incidence à cet égard.

Les appelantes maintiennent, en effet, que l'erreur commise par la société SOC.1. dans les plans initiaux aurait été « purgée » par les plans modificatifs signés par les époux C. ET D. en date du 16 septembre 2005.

Ces plans tiendraient compte de la configuration réelle des lieux et des adaptations nécessaires à faire, avec comme conséquences une élévation de la terrasse donnant sur le jardinet et un escalier d'accès menant vers cette terrasse, installé le long de la façade latérale gauche de l'immeuble.

Les époux C. ET D. ayant accepté cette modification en signant les plans y relatifs, leur préjudice ne pourrait plus actuellement être apprécié par rapport à une situation totalement différente prévoyant un remblaiement du terrain de manière à mettre le sol au même niveau que la terrasse, comme l'aurait retenu l'expert HENGEN.

La Cour estime cependant que c'est à bon droit que le tribunal a écarté cet argument et se rallie à la motivation des premiers juges.

Les époux C. ET D. ont été amenés à signer les plans modificatifs leur soumis en septembre 2005 dans l'unique but de faire avancer le chantier, dès lors que la construction de leur maison ne pouvait plus progresser sur base d'une autorisation de bâtir qui, du fait de l'erreur incombant à la société SOC.1., ne correspondait plus à la configuration du terrain.

Cette attitude ne saurait, à elle seule, être considérée de leur part comme une renonciation à obtenir la construction d'une maison conforme aux plans initiaux, sur base desquels ils ont conclu la vente en l'état futur d'achèvement avec la société SOC.3..

La Cour approuve encore les premiers juges de ne pas s'être distancés, dans l'appréciation du préjudice, des conclusions de l'expert HENGEN, dont les évaluations relatives au coût du redressement de la non-conformité et à la moins-value subie rejoignent celles de l'expert KINTZELE.

Il résulte par ailleurs des pièces versées en cause, que les époux C. ET D. ont sollicité un nouveau devis auprès d'un professionnel pour réaménager leur jardin en le rehaussant partiellement et qu'ils ont obtenu l'accord des voisins pour ce projet, de sorte qu'une remise en conformité, s'avère réalisable.

L'appel interjeté par les sociétés SOC.1. et SOC.2. est partant à déclarer non fondé et le jugement entrepris est à confirmer.

Au vu du sort connu par leur appel, les appelantes sont encore à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

3) Quant à l'appel incident.

C'est à bon droit que les premiers juges n'ont pas alloué d'indemnité de procédure à la société SOC.3., qui a succombé à la demande des époux C. ET D..

La société SOC.3. est encore à débouter de sa demande basée sur l'article 240 en appel, à défaut d'établir en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais irrépétibles.

La demande formulée aux mêmes fins par les époux C. ET D. est au contraire à accueillir, alors qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens.

Il y a lieu de leur allouer de ce chef un montant de 1.500 EUR.

PAR CES MOTIFS

La Cour d'appel, deuxième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en l'état entendu en son rapport,

dit la mise en intervention d'A. et B. en leurs qualités de liquidateurs de la société anonyme SOC.1.S.A., dissoute, recevable en la forme,

vidant l'arrêt du 17 octobre 2012,

dit les appels principal et incident non fondés,

confirme le jugement entrepris,

déboute la société anonyme SOC.1.S.A. et la société anonyme SOC.2.S.A. de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société anonyme SOC.3.SA.. de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOC.1.S.A. et la société anonyme SOC.2.S.A. à payer à C. et à son épouse D. une indemnité de procédure de 1.500 EUR pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOC.1.S.A. et la société anonyme SOC.2.S.A. aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Yves WAGENER et de Maître Gérard TURPEL qui la demandent, sur leurs affirmations de droit.