

Arrêt N°104/17 – II-CIV.

Arrêt civil.

Audience publique du vingt-quatre mai deux mille dix-sept.

Numéro 40939 du registre.

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre ;  
Gilbert HOFFMANN, premier conseiller ;  
Karin GUILLAUME, premier conseiller, et  
Michèle KRIER, greffière assumée.

E n t r e :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Luc KONSBRUCK de Luxembourg en date du 11 octobre 2013,

comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**A**, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédict exploit KONSBRUCK,

comparant par Maître Tania HOFFMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

## LA COUR D'APPEL:

Par exploit d'huissier du 13 octobre 2010, A a assigné la société à responsabilité limitée SOC.1. (ci-après la société SOC.1.) aux fins de l'entendre condamner à procéder aux travaux de réfection préconisés par l'expert Gilles KINTZELE dans son rapport du 29 juillet 2010, y compris les travaux de réfection de l'escalier. Subsidiairement, elle demande à voir la société SOC.1. condamner à lui payer la somme de 11.709.-EUR à titre de dommage matériel pour vices et malfaçons affectant la construction, avec les intérêts légaux à compter du 15 février 2010, date de l'assignation en référé, sinon à partir du 25 août 2010, date de la mise en demeure, sinon à partir de la présente demande en justice jusqu'à solde, ainsi que la somme de 6.500.-EUR à titre de dommage moral pour perte de jouissance. Elle sollicite encore une indemnité de 2.500.-EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La responsabilité de la société SOC.1. est recherchée en sa qualité de promoteur-vendeur de l'immeuble affecté de vices et malfaçons sur base d'un contrat de vente d'une maison en état de futur achèvement du 17 mars 2006.

Par jugement contradictoire du 16 avril 2013, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, en continuation d'un jugement du 8 novembre 2011, déclaré la demande de A recevable et fondée pour le montant de 6.160.-EUR et condamné la société SOC.1. à lui payer le prédit montant avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure, 25 août 2010, jusqu'à solde.

Les juges de première instance ont retenu que la partie défenderesse, en procédant à des travaux de construction d'une maison unifamiliale affectée de malfaçons, a manqué à son obligation d'exécution du contrat pour autant que la réserve n°3, énumérée au procès-verbal de réception et relative à la rouille des garde-corps, n'avait pas été levée et que les autres vices signalés par la demanderesse étaient à qualifier de cachés. Pour les désordres affectant les menus ouvrages, eu égard à la garantie biennale, A a été déclarée forclosée à agir, tandis que la demande en réparation des désordres affectant les gros ouvrages, pour lesquels la garantie décennale a vocation à s'appliquer, a été déclarée partiellement fondée et la société SOC.1. a été condamnée à la réparation par équivalent. Les autres demandes de A en paiement de dommages et intérêts du chef de préjudices matériel et moral, en paiement d'une indemnité de procédure et en obtention de l'exécution provisoire du jugement à intervenir ont été rejetées.

La société SOC.1. a régulièrement interjeté appel de ce jugement, signifié le 10 septembre 2013, par exploit d'huissier du 11 octobre 2013.

L'appelante demande à être déchargée de toute condamnation et soutient que l'immeuble était définitivement achevé le 26 octobre 2007, date du procès-verbal de réception, et que, contrairement à l'opinion des premiers juges, les désordres 2,4,5,7 et 12 relevés par l'expert judiciaire Gilles KINTZELE ne constituent pas des vices cachés, mais de simples défauts de conformité apparents. De surplus, ces désordres n'ayant pas été dénoncés à la partie appelante dans un bref délai à partir du moment où l'intimée les a constatés ou aurait dû les constater, cette dernière serait forclosée à agir.

A titre subsidiaire, pour autant que le jugement serait confirmé et dans la mesure où la responsabilité contractuelle de la partie appelante serait retenue, celle-ci demande à être autorisée à la réparation en nature des désordres relevés sub) 2,3,4,5 et 12 du rapport d'expertise du 29 juillet 2010.

Finalement, elle sollicite la condamnation de la partie adverse au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.-EUR pour chacune des deux instances.

L'intimée estime n'avoir signé le 26 octobre 2007 qu'un procès-verbal de réception partiel des travaux et conteste tant l'apparition des vices avant l'expiration du délai d'un mois que leur caractère apparent.

Elle interjette appel incident pour autant que les premiers juges ont déclaré non fondée la demande en réparation du point 7, l'escalier extérieur, au motif que la société SOC.1. ne serait pas à l'origine des travaux ayant occasionné ces désordres alors que l'escalier extérieur ainsi que les spots ont été réalisés par des sous-traitants de la société SOC.1. sous leur responsabilité. Partant, par réformation, la demande en condamnation serait à déclarer fondée à hauteur du montant de 4.000.-EUR retenu par l'expert et elle sollicite la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

### **Appréciation de la Cour :**

#### **Quant à l'appel principal :**

##### *°le procès-verbal de réception*

Les parties sont en désaccord sur la valeur du procès-verbal de réception du 26 octobre 2007 que l'intimée qualifie de «partiel».

Il ressort des pièces versées en cause qu'en date du 26 octobre 2007, les parties litigantes ont signé un document intitulé «Abnahmebescheinigung» duquel il ressort qu'elles ont constaté d'un commun accord que l'immeuble acquis par A en état futur d'achèvement est achevé et qu'elles ont été d'accord pour le réceptionner en tenant compte de réserves énumérées sur une page annexée au prédit document.

Il ne ressort d'aucun élément du dossier que la réception «Abnahmebescheinigung» du 26 octobre 2007 n'ait été que provisoire, le procès-verbal de réception signé par les parties ne faisant aucune référence au prétendu caractère partiel de la réception et ne prévoyant par ailleurs pas non plus que les parties procéderaient à deux réceptions successives.

Le fait que des réserves aient été émises et énumérées n'est pas suffisant pour pouvoir qualifier la réception de provisoire ou de partielle. En effet, la réception constitue l'agrément par le maître de l'ouvrage du travail exécuté. Elle consiste non seulement dans la livraison ou dans l'achèvement de l'ouvrage, mais a pour objet la vérification de la bonne exécution des travaux par le loueur d'ouvrage et emporte, dès lors, approbation du travail fourni par le maître de l'ouvrage.

Tel qu'il a été précisé ci-avant, rien ne s'oppose à ce qu'une réception définitive soit assortie de réserves relatives à certaines imperfections et malfaçons constatées. Les éléments réservés ne seront alors pas considérés comme acceptés et continueront ainsi de relever du droit commun de l'exécution contractuelle jusqu'à leur levée. Par contre, pour tous les travaux par rapport auxquels aucune réserve n'a été formulée, la réception effective et définitive des travaux s'est réalisée le 26 octobre 2007 et elle produira ses pleins effets à partir de cette date.

*° les désordres retenus par l'expert*

C'est à bon droit que les juges de première instance ont, tout d'abord, retenu que la mise en place des garde-corps extérieurs ayant été insérée en tant que réserve au procès-verbal de réception, la responsabilité contractuelle de droit commun est applicable et le délai de garantie n'a pas pu courir.

L'appelante n'ayant pas autrement critiqué le jugement entrepris sous ce point, la Cour, au vu des conclusions sans équivoque de l'expert, retient le montant préconisé par celui-ci de 560.-EUR HTVA.

Il a encore à juste titre été dit que les autres désordres relevés par l'expert n'avaient pas fait l'objet de réserves lors du procès-verbal de réception. L'acte de réception comporte agrément des défauts de conformité apparents et rend en principe le maître de l'ouvrage forcé à agir de ce chef.

Pour ce qui est des désordres relevés par l'expert sub) 2,4,5,7 et 12, l'appelante estime que ces désordres, loin de constituer des vices cachés, étaient apparents et décelables lors de la réception de l'immeuble. De surplus, elle estime que ces défauts ne lui avaient pas été dénoncés dans un bref délai.

La Cour rejoint les premiers juges qui ont retenu que ces défauts, à savoir en l'espèce les fissurations des piliers, l'absence d'enduisage, des

infiltrations d'eau, le détachement d'enduit, l'humidité au sol de l'entrée du garage, les détériorations des marches de l'escalier ainsi que le décrochement du plâtre dans la cuisine ne se révèlent pas lors de vérifications immédiates et d'investigations normales et constituent non pas des défauts de conformité, mais des vices cachés.

Contrairement au soutènement de l'appelante, aux termes de l'article 1646-1 du code civil, le vendeur d'un immeuble à construire, tel en l'espèce la société SOC.1., est tenu à l'égard de l'acheteur dans les termes des articles 1792 et 2270 du code civil et l'obligation d'agir dans un bref délai prévue à l'article 1648 du code civil ne s'applique pas au contrat de vente d'un immeuble à construire liant les parties en l'espèce, cette obligation étant cantonnée au seul domaine de la vente et l'article 1641-1 du code civil renvoyant pour les ventes d'immeubles à construire au régime tel qu'il découle des articles 1792 et 2270 du code civil (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2<sup>e</sup> édition, no. 1249).

Conformément aux dispositions des articles 1792 et 2270 du code civil, le délai pour agir en l'espèce est de dix ans si les désordres affectent un gros ouvrage et de deux ans s'ils se rapportent à un menu ouvrage.

La Cour ajoute que doivent être qualifiés de gros ouvrages les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et, ensuite, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité du bâtiment, à l'exclusion des parties mobiles. Le critère est en principe tiré de la nature et de la destination de l'ouvrage et non des caractères ou de l'importance du vice qui l'affecte.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que les désordres 2,4,5,7 et 12 peuvent incontestablement être considérés comme gros ouvrages. La garantie décennale a donc vocation à s'appliquer.

Le désordre n°2, à savoir les piliers fissurés, ont été nettoyés et peints mais, contrairement à l'argumentation de l'appelante, l'expert est formel dans son rapport du 14 mars 2012 pour retenir que même si le travail de mise en peinture est à accepter et que la couleur est couvrante, toujours est-il que les écailllements au pied des piliers sont à redresser. C'est partant à juste titre que les premiers juges ont retenu le montant de la réparation préconisé par l'expert.

Pour ce qui est des autres désordres que l'appelante estime ne pas devoir redresser, la Cour relève qu'aucun élément pertinent de nature à ébranler les conclusions sans équivoque de l'expert judiciaire, respectivement à énerver le raisonnement retenu par les juges de première instance, n'est avancé, de sorte qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

En l'absence d'un appel incident de l'intimée par rapport aux désordres relevés par l'expert sub 1 et 11, il n'y a plus lieu de revenir ni sur la qualification de menu ou gros ouvrages, ni partant sur l'existence éventuelle d'une forclusion.

*°la demande subsidiaire de la réparation en nature*

L'appelante demande à se voir autoriser, le cas échéant, à effectuer la réparation en nature des désordres.

Or, au vu de la multiplicité des désordres incriminés, de l'attitude de la société SOC.1., plus particulièrement documentée dans le rapport d'expertise du 14 mars 2012, et du temps écoulé sans qu'un arrangement même partiel n'ait pu être trouvé, on ne saurait qualifier de non justifiée la perte de confiance dont A se prévaut pour ce qui concerne toute éventuelle réfection en nature à réaliser par la société SOC.1..

Le jugement est partant à confirmer en ce qu'il retient la réparation par équivalent.

Quant à l'appel incident :

L'intimée a interjeté appel incident quant au désordre sub 7, à savoir les dommages à l'escalier extérieur. Elle estime que la construction de l'escalier extérieur était prévue au cahier des charges et que la responsabilité de la société SOC.1., entrepreneur général, est engagée, au vu des dégâts substantiels relevés par l'expert.

L'appelante conclut à l'entérinement de l'argumentation retenue par les premiers juges selon laquelle, faute de pièces versées par les parties susceptibles de clarifier les conditions de construction ainsi que les relations avec la société SOC.2., la responsabilité de la société SOC.1., laquelle ne serait intervenue ni dans l'installation des spots de l'escalier, ni dans la construction ultérieure du mur de séparation de l'escalier, travaux pourtant à l'origine des dégâts relevés sur l'escalier extérieur, ne trouverait pas à s'appliquer.

La société SOC.1. conteste être responsable des prédits désordres en sa qualité d'entrepreneur général dans le cadre de la garantie décennale, dès lors que A a commandé des travaux supplémentaires directement auprès de, respectivement, la société SOC.3.. pour les spots de l'escalier et la société SOC.2. pour le mur de séparation de l'escalier avec l'escalier du voisin, seuls travaux à l'origine des infiltrations d'eau, partant des dommages.

Il est exact que le cahier des charges prévoit sub point 1.4 Escalier «confection de tous les escaliers en structure massive de béton armé». Il est constant en cause qu'un mur de séparation a été érigé ultérieurement sans intervention de la société SOC.1. et, il ressort des pièces que A a

commandé des spots encastrés pour l'escalier directement auprès de la société SOC.3...

Il résulte également des développements de l'expert que l'origine des dommages est due à des infiltrations d'eau entre les deux escaliers au niveau du mur de séparation et, en partie, aussi à l'installation des spots, donc à des travaux supplémentaires commandés par A et réalisés par d'autres sociétés que la société SOC.1.. La responsabilité lui incombant en sa qualité d'entrepreneur général n'est, partant, pas donnée concernant les dommages à l'escalier extérieur.

L'appel incident est, partant, à déclarer non fondé.

#### Quant à l'indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue du litige, la partie appelante est à débouter de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure pour les deux instances.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés ;

**confirme** le jugement dont appel dans la mesure où il a été entrepris ;

rejette la demande sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1. à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.