

Arrêt N°181/17 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du huit novembre deux mille dix-sept

Numéro 34529 du registre

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Karin GUILLAUME, premier conseiller,
Carine FLAMMANG, conseiller, et
Christian MEYER, greffier assumé.

E n t r e :

A, demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL
de Luxembourg du 13 mai 2008,

comparant par Maître Paul DIESCHBOURG, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg,

e t :

B, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant
à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

Au cours de l'année 1995, B a réalisé des travaux de chauffage dans l'immeuble appartenant à A sis à Entrange (France), 16, rue Principale, immeuble que celle-ci destinait à la location.

Soutenant que les travaux étaient affectés de nombreux vices et non-conformités, A a, par exploit d'huissier du 12 février 2004, assigné B en paiement d'un montant de 1.171.319,60 euros à titre de dommages-intérêts. B a formulé une demande reconventionnelle en paiement de la somme de 5.329,86 euros au titre du solde de la facture du 21 juin 1995.

Par jugement du (...), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande principale et la demande reconventionnelle non fondées.

A a relevé appel de ce jugement, qui lui a été signifié le 7 avril 2008, par exploit d'huissier du 13 mai 2008.

Elle se réfère au rapport établi par l'expert Marcel Roy le 31 juillet 1997 dont il résulterait que l'installation de chauffage réalisée par B n'était pas conforme aux normes françaises et ne correspondait pas aux règles de l'art. L'expert aurait évalué le coût de la remise en état à la somme de 850.000 LUF. La partie appelante soutient que B s'était engagé à effectuer lui-même la réparation des désordres et qu'il avait même promis de commencer les travaux le 1^{er} octobre 1997. Or, il ne serait jamais intervenu et l'immeuble serait resté inutilisable pendant de nombreuses années en attendant l'issue des différentes procédures judiciaires qu'elle a dû tenter pour rentrer dans ses droits.

L'immeuble aurait été vendu en 2004 sans qu'une réparation avait eu lieu auparavant.

A soutient avoir subi une moins-value affectant l'immeuble qui n'était pas pourvu d'un chauffage en état de fonctionnement, cette moins-value correspondant au coût de la remise en état du chauffage. Le prix de vente obtenu lors de la vente de l'immeuble en 2004 aurait été diminué de ce montant. La partie appelante affirme encore avoir été empêchée de donner l'immeuble en location entre le 31 juillet 1997 et le 31 décembre 2004 étant donné qu'il était impropre à sa destination, ne disposant pas d'un chauffage en état de fonctionnement. Elle réclame à titre de perte locative le montant de 1.145.248,70 euros.

A titre subsidiaire, elle offre de prouver le préjudice allégué par voie d'expertise.

Dans ses dernières conclusions, A fait encore état du préjudice subi du fait qu'elle a continué à rembourser le crédit relatif à l'immeuble à hauteur d'un montant de 970 euros par mois tout en étant privée de la jouissance.

A réclame enfin à B les frais d'expertise et les frais de référé qu'elle a dû exposer et qu'elle évalue à 5.000 euros.

B conteste, tout d'abord, la qualité et l'intérêt pour agir de A en faisant valoir, d'une part, que les factures de gaz relatives à l'immeuble seraient au nom de l'époux de la partie appelante qui ne serait pas partie au litige et, d'autre part, que A a vendu l'immeuble en 2004.

B conteste avoir commis une faute ayant occasionné un dommage dans le chef de la partie appelante. Le rapport Roy serait unilatéral et la mission de l'expert n'aurait pas été définie à l'avance, l'expert ayant procédé à des vérifications non demandées, relevant des dégâts non imputables à l'intimé. Par ailleurs, le rapport Roy ne serait pas motivé et le coût des réparations ne serait pas détaillé, ni chiffré. B aurait fait quelques réparations ponctuelles dans un esprit de conciliation, mais il n'aurait pas reconnu sa responsabilité. A aurait, en réglant le prix de l'installation de chauffage, reconnu la conformité de celle-ci et l'installation aurait été agréée officiellement. Cette réception aurait libéré B de tous vices apparents et défauts de conformité.

B conteste les frais d'expertise réclamés, l'expertise ayant été diligentée à l'initiative unilatérale de A, de même que les frais de référé sur lesquels le juge des référés aurait déjà statué.

L'intimé conteste encore tout lien causal entre les travaux qu'il a réalisés et l'absence de location de la maison, il conteste le montant réclamé à titre de privation de jouissance et il invoque la prescription quinquennale de ce poste du préjudice. Il conteste de même la mise en compte d'intérêts de retard.

B interjette appel incident et réclame le solde du prix des travaux, à savoir un montant de 215.006 LUF, soit 5.329,86 euros.

A conclut à voir déclarer l'appel incident non fondé, dès lors qu'elle aurait intégralement réglé le montant des travaux.

Appréciation de la Cour

A avait chargé B de l'installation du chauffage central au gaz dans sa maison sise à Entrange pour le prix de 585.000 LUF. Après avoir constaté une consommation anormalement élevée de gaz, A a chargé l'expert Marcel ROY de dresser un état des lieux et ce dernier

a relevé un grand nombre de vices et malfaçons affectant l'installation.

La demande de A contre B est basée sur les règles de la responsabilité contractuelle des articles 1792 et 2270 du code civil.

Les parties sont liées en l'espèce par un contrat d'entreprise et B, obligé de livrer un ouvrage exempt de vices, est tenu de la garantie décennale, les vices apparus à l'installation de chauffage constituant des vices cachés affectant un gros ouvrage que A ne pouvait déceler lors de la réception.

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

Quant à la qualité pour agir de A

B conteste la qualité pour agir de A à défaut de mise en cause de son époux.

A qualité pour agir celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité pour agir. La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée. La qualité n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, l'existence effective du droit invoqué n'étant pas une condition de recevabilité de la demande ou de l'appel, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé.

Il résulte d'une attestation de l'étude des notaires C et D du 13 janvier 1995 qu'ils ont été chargés d'établir l'acte de vente de la maison sise à (...) par Monsieur et Madame Alphonse Bernard au profit de A, épouse de Joseph ROSSINI.

A en tant que propriétaire unique de l'immeuble en question a partant qualité pour intenter l'action en garantie des vices cachés contre le constructeur.

B conteste encore l'intérêt à agir de A, dès lors que l'immeuble a été revendu en 2004.

A n'a pas versé l'acte de vente, mais elle ne conteste pas avoir revendu l'immeuble en 2004.

L'action en garantie des vices cachés, considérée comme un accessoire de l'immeuble, se transmet aux acquéreurs successifs avec le droit de propriété. Le maître de l'ouvrage ne perd toutefois pas la faculté de l'exercer quand elle présente pour lui un intérêt

direct et certain et s'il peut donc invoquer un préjudice personnel. Le maître de l'ouvrage ayant vendu l'immeuble affecté de malfaçons peut conserver un intérêt à agir contre les personnes responsables des vices en application des articles 1792 et 2270 du code civil en raison de ses obligations de vendeur à l'égard de l'acquéreur, notamment lorsqu'il a dû effectuer des dépenses en vertu de son obligation légale de garantie ou s'il a obtenu un prix moindre en raison des désordres non réparés affectant l'immeuble.

Il s'ensuit que A continue à avoir un intérêt à agir malgré la revente de l'immeuble.

Quant à la demande principale

Au titre de son préjudice, A invoque une moins-value résultant de l'absence de chauffage en état de fonctionnement. Elle aurait revendu l'immeuble en 2004 sans que le chauffage eut été réparé et n'en aurait obtenu qu'un moindre prix. La partie appelante allègue, par ailleurs, avoir subi une perte de jouissance résultant de l'impossibilité de donner le bien en location pendant une période s'étalant sur 77 mois, à augmenter des mensualités du prêt qu'elle avait contracté pour l'acquisition de l'immeuble et qu'elle a continué à rembourser.

B conteste toute moins-value lors de la revente et toute faute dans son chef en relation causale avec une quelconque perte de jouissance.

Il est constant en cause que A n'a pas exposé de frais de réparation du chauffage. Elle ne justifie pas davantage avoir subi une diminution du prix de vente par rapport au prix d'acquisition de l'immeuble en raison du chauffage défectueux. Comme la partie appelante est restée en défaut de verser l'acte de vente de la maison, le prix de vente obtenu lors de la revente de l'immeuble en 2004 n'est pas connu. Il résulte toutefois de l'attestation précitée des notaires C et D que A a acquis la maison en 1995 pour le prix de 635.000 francs français, soit 96.805 euros et il découle d'un courrier des mêmes notaires du 4 mars 2004 qu'un montant de 210.000 euros a été transmis à la partie appelante à titre d'acompte sur le prix de vente de l'immeuble au profit d'une société SOC1.

Il se dégage dès lors des développements qui précèdent que, même à tenir compte de l'évolution du prix sur le marché immobilier entre 1995 et 2004, A ne prouve pas avoir subi une diminution du prix en raison des frais de réparation du chauffage à exposer par l'acquéreur.

Concernant la perte de jouissance alléguée, la Cour constate que la partie appelante ne verse aucune pièce relative au remboursement par elle d'un prêt en rapport avec l'immeuble, la déclaration afférente

de l'employée de l'ULC non étayée par des extraits bancaires restant à l'état d'allégation et étant dépourvue de force probante.

En outre, A reste encore en défaut d'établir l'impossibilité de location de l'immeuble et la relation causale entre les manquements reprochés à B et le défaut d'exploitation commerciale de l'immeuble. Il résulte des éléments du dossier que l'immeuble était chauffé, la chaudière en tant que telle étant en état de fonctionnement, et la partie appelante ne produit aucune pièce attestant que des locataires potentiels auraient renoncé à louer l'immeuble en raison de l'état de la chaufferie.

C'est, dès lors, à bon droit que le tribunal a débouté A de sa demande.

Quant à la demande reconventionnelle

B réclame reconventionnellement à A la somme de 5.329,86 euros au titre du solde du prix des travaux de chauffage.

C'est à bon droit, sur base d'une motivation que la Cour adopte, que le tribunal a rejeté la demande reconventionnelle en constatant que suivant un écrit signé en date du 13 décembre 1996, B a reconnu avoir reçu paiement du solde des travaux tel qu'il résulte de la facture du 21 juin 1995.

Il s'ensuit que le jugement entrepris est à confirmer pour avoir déclaré non fondées tant la demande de A que la demande reconventionnelle de B.

Au du sort de l'appel, la demande de A en octroi d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Il en est de même de la demande en allocation d'une indemnité de procédure de B à défaut par ce dernier de justifier de l'iniquité requise par la loi.

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 l'appel principal et l'appel incident en la forme ;

les dit non fondés ;

confirme le jugement entrepris ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure;

condamne A à tous les frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Gaston VOGEL sur ses affirmations de droit.