

Arrêt N°192/17 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du quinze novembre deux mille dix-sept

Numéro 38091 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 :

1) **A**, et son épouse,

2) **B**, les deux demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 29 juillet 2011,

défendeurs aux termes d'un acte d'opposition dressé par l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette en date du 11 septembre 2013,

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

e t :

**la société à responsabilité limitée SOC1**, anciennement **SOC1**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions et enregistrée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

intimée aux fins du susdit exploit Guy ENGEL,

opposante aux termes de l'acte d'opposition dressé par l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette en date du 11 septembre 2013,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### **LA COUR D'APPEL:**

Par exploit du 1<sup>er</sup> septembre 2009, A et son épouse B (ci-après les époux A-B) ont assigné la société à responsabilité limitée SOC1 SARL (anciennement la société à responsabilité limitée SOC1 et ci-après la société SOC1) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour l'entendre condamner à leur payer le montant de 27.422,07 euros.

Ils exposaient avoir acquis de la part de la société défenderesse, suivant vente en l'état de futur achèvement du 14 février 2001, un appartement situé au premier étage d'un immeuble sis à (...) et avoir constaté de multiples vices et malfaçons, notamment des taches blanchâtres apparues sur le carrelage du salon et de la chambre à coucher. Ils se plaignaient aussi que des plinthes en carrelage manquaient dans le garage.

La société SOC1 n'ayant fait aucune proposition pour remédier à ces défauts, ils affirmaient être contraints de procéder à la réfection des surfaces carrelées ainsi qu'à la pose de plinthes, travaux chiffrés par un professionnel au montant de 23.922,07 euros.

Les requérants demandaient la condamnation de la défenderesse à ce montant ainsi qu'à des dommages et intérêts pour préjudice moral chiffrés à 3.500 euros.

Par jugement rendu en date du (...), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit la demande partiellement fondée et a alloué aux époux A-B la somme de 1.725 euros au titre de la réparation des malfaçons, les déboutant de leurs demandes tendant à l'allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral ainsi qu'à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Pour statuer ainsi, le tribunal s'est basé sur une expertise contradictoire réalisée par l'expert BERALDIN dont il résulte que l'émail des carrelages était de moindre qualité et que la moins-value en résultant est évaluée à 1.500 euros. L'expert a retenu que les

autres critiques des demandeurs relatives aux plinthes manquantes et aux fissures apparues dans le carrelage n'étaient pas établies.

Suite à l'appel interjeté le 29 juillet 2011 par les époux A-B contre ce jugement, la Cour d'appel, par un arrêt du (...) rendu par défaut a, par réformation du jugement entrepris, fait droit à la demande des appelants pour le montant de 4.500 euros à chacun, à augmenter des intérêts légaux. La Cour a considéré que la preuve de l'existence de fissures et de l'absence d'une partie des plinthes du garage résultait d'un courrier du groupe X du 30 janvier 2007 et a apprécié la demande en indemnisation par référence au coût initial du carrelage.

L'arrêt du (...) ayant été signifié à la société SOC1 en date du 3 septembre 2013, cette dernière a régulièrement relevé opposition par exploit d'huissier du 11 septembre 2013.

La société SOC1 expose qu'elle n'a pas été représentée en première instance et n'a jamais eu connaissance de l'appel interjeté par les époux A-B.

Elle formule appel incident contre le jugement du (...) et soulève, à titre principal, le moyen de la forclusion de la demande en faisant valoir que les carrelages constituent de menus ouvrages soumis à la garantie biennale.

En ordre subsidiaire, elle conteste le montant de 6.000 euros alloué aux appelants du chef de préjudice matériel, de même que le montant de 3.000 euros leur alloué au titre de préjudice moral. La condamnation à des dommages et intérêts ne saurait selon elle excéder le montant de 1.500 euros HTVA, dès lors que le carrelage, de moindre qualité, n'aurait coûté que 4.689,87 euros TTC. Tout préjudice moral en relation avec les vices du carrelage est contesté. La société SOC1 réclame une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les époux A-B estiment que la non représentation de la partie opposante à l'audience d'appel vaut acquiescement, d'autant plus qu'elle ne s'était pas présentée en première instance.

Ils invoquent un manquement à l'obligation de délivrance en ce qui concerne les plinthes manquantes et un vice caché en ce qui concerne les fissures et taches du carrelage et maintiennent leur demande à hauteur du montant de 23.922,07 euros du chef de préjudice matériel, jugeant l'évaluation de l'expert insuffisante.

En ordre subsidiaire, ils demandent la nomination d'un expert.

#### *Appréciation de la Cour*

-Quant au moyen tiré de l'acquiescement au jugement du (...) et à l'arrêt du (...) :

L'acquiescement n'est soumis à aucune formalité particulière. Il peut être tacite ou implicite et il suffit, quel que soit le mode selon lequel il s'exprime, qu'il résulte d'une volonté non équivoque de renoncer aux voies de recours. Il ne fait pas de doute que quelle que soit la forme de l'acquiescement, expresse ou tacite, la volonté du plaideur doit être certaine. L'acte accompli par lui doit entraîner implicitement acquiescement de sa part et les faits invoqués doivent consacrer le consentement à l'acquiescement.

Force est de constater qu'en l'espèce les époux A-B ne font état d'aucun acte positif de la société SOC1, ni d'aucun fait dont la Cour pourrait déduire que cette dernière a accepté le jugement du (...). Le simple fait qu'elle n'a pas comparu devant la Cour ne suffit pas pour exclure toute équivoque quant à l'intention de la partie prétendument acquiesçante.

Le moyen tiré de l'acquiescement aux décisions antérieures est partant à rejeter.

-Quant à la forclusion de la demande des époux A-B :

En matière de vente d'immeuble à construire, il y a lieu de se reporter, pour ce qui est des délais d'action, au régime de la garantie des vices cachés telle que celle-ci résulte des articles 1792 et 2270 du Code civil. Le régime spécial qui découle de ces articles s'applique à partir de la réception de l'ouvrage. Ainsi le délai d'action, qui est le même que le délai de garantie, prend cours à compter de la réception.

Il reste dès lors à déterminer si les carrelages intérieurs sont à considérer comme menus ouvrages ou comme gros ouvrages. Il est de jurisprudence et de doctrine constante que les revêtements en carrelages ne sont pas destinés à assurer l'étanchéité de l'immeuble, mais remplissent un rôle purement esthétique et sont à classer parmi les menus ouvrages (Le contrat d'entreprise, Ph. et M.-A. Flamme, Quinze ans de jurisprudence (1975-1990) ; Larcier, 1991, n°155; Le contrat d'entreprise et de construction. A. Delvaux et D. Dessard, Larcier, 1991, n°225; Cour d'appel 16 mars 1989, aff. A. c/ W. et W., numéro du rôle 10270 ; Cour, 9 mai 2001, n° 24827 du rôle). Si les carrelages extérieurs ou ceux de la salle de bain sont destinés le cas échéant à garantir l'étanchéité de l'ouvrage, tel n'est pas le cas des carrelages recouvrant les sols à l'intérieur de l'immeuble, tel en l'espèce.

Les vices invoqués en l'espèce relèvent, dès lors, de la garantie biennale.

Les vices étant apparus au plus tard en octobre 2003 (cf. courrier de dénonciation des époux A-B), l'assignation introduite le 1<sup>er</sup> septembre 2009 est irrecevable pour être tardive, le délai de l'article 2270 du code civil étant expiré au mois d'octobre 2005.

Par réformation du jugement entrepris, les époux A-B sont partant à débouter de leur demande pour autant qu'elle porte sur les vices cachés affectant le carrelage.

En ce qui concerne les plinthes manquantes dans le garage, ces dernières sont à qualifier de vices apparents.

En matière de vente d'immeubles à construire, le vendeur répond des vices de construction apparents, sauf si l'acquéreur lui a donné régulièrement décharge.

Par ailleurs l'exercice d'une action pour vice apparent n'est pas limité dans le temps. L'acquéreur peut donc exercer l'action en question pendant 30 ans. (Tableau des délais d'action en matière de garantie d'immeubles vendus ou construits, P 28, no 42).

Au vu du courrier du groupe X du 30 janvier 2007, il est établi que la société SOC1 n'a pas satisfait à son obligation de délivrance conforme, dès lors que des plinthes en carrelage manquaient dans le garage.

La Cour évalue ex aequo et bono au montant de 1.000 euros le préjudice découlant pour les appelants de l'absence de plinthes.

La demande des appelants en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral est à rejeter en l'absence de preuve que l'absence de plinthes aurait engendré un quelconque tracas dans le chef des opposants.

Au vu du sort réservé à leur opposition, les époux A-B sont à débouter de leur demande formulée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOC1 est de même à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, à défaut d'avoir justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

## **PAR CES MOTIFS**

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

dit l'opposition recevable,

statuant à nouveau,

reçoit l'appel principal en la forme,

le dit non fondé,

dit l'appel incident de la société à responsabilité limitée SOC1 SARL, anciennement SOC1, recevable,

le dit fondé,

**réformant,**

dit la demande de A et B irrecevable pour autant qu'elle porte sur les vices cachés,

la dit fondée pour le surplus à hauteur du montant de 1.000 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOC1 SARL, anciennement SOC1, à payer à A et B la somme de 1.000 euros, avec les intérêts légaux aux taux prévus par les articles 14 et 15-1 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement,

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

fait masse des dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à chacune des parties avec distraction au profit de Maître Jean MINDEN sur ses affirmations de droit.