

Arrêt N°19/18 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du trente-et-un janvier deux mille dix-huit

Numéro 36913 du registre

Composition:

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

Entre :

1.) **A)**, et,

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

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy  
ENGEL de Luxembourg du 22 novembre 2010,

comparant par Maître Sabrina MARTIN, avocat à la Cour, demeurant  
à Luxembourg,

et :

**la SOC.1**, anciennement SOC.1, établie et ayant son siège social à  
L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en  
fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de  
Luxembourg sous le numéro B(...),

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Anne FERRY, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg.

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

Suivant contrat de vente en état futur d'achèvement du 26 septembre 2002, A) et son épouse B) ont acquis auprès de la SOC.1 (ci-après la SOC.1) une maison d'habitation sise à (...).

Faisant état d'infiltrations d'eau et de problèmes au niveau de l'inclinaison de la pente du garage, A) et B) ont assigné la SOC.1 aux fins de la voir condamner à leur payer le montant de 11.699,47 euros, augmenté à 16.010,67 euros, au titre du coût de la réfection des désordres, sinon de la voir condamner à réaliser des travaux de réparation sous le contrôle d'un expert.

Par jugement du 12 mai 2010, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande fondée pour le montant de 860 euros au titre de vices affectant le carrelage du WC du premier étage et les marches d'accès à l'immeuble et non fondée pour le surplus et il a condamné la SOC.1 à payer aux époux A)-B) le prédit montant augmenté des intérêts.

De ce jugement, qui leur a été signifié le 2 novembre 2010, les époux A)-B) ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 22 novembre 2010.

Les appelants estiment que les juges de première instance ont à tort toisé le litige sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun de l'article 1147 du code civil, alors que les parties sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement soumis aux articles 1646-1 et suivants du code civil renvoyant à la garantie des articles 1792 et 2270 du même code.

Un procès-verbal de réception des travaux aurait été signé en date du 12 décembre 2003 aux termes duquel les appelants auraient émis des réserves concernant des vices apparents.

Par courrier des 17 novembre 2003, 30 juin 2004 et 6 octobre 2004, les époux A)-B) auraient informé la SOC.1 de l'aggravation des désordres existants et de l'apparition de vices cachés, notamment de problèmes d'humidité liés à des infiltrations d'eau. Les appelants sont d'avis que la preuve de l'existence des vices résulte des rapports établis par l'expert judiciaire Georges Wies en date du 12 octobre 2007 et le bureau d'expertise Rausch en date des 5 décembre 2007 et 10 mars 2009 et ils font valoir que, d'après les conclusions des experts, l'origine des désordres est à rechercher

dans un défaut d'étanchéité de la façade entraînant des infiltrations et des problèmes d'humidité à l'intérieur de la maison.

Il y aurait eu urgence à procéder aux travaux de réfection, l'humidité ne cessant de se développer et occasionnant des problèmes de santé graves dans le chef de B), de sorte que les appelants auraient eu recours à la société Habitat pour remédier aux malfaçons, la SOC.1 n'étant pas intervenue en dépit de nombreuses demandes en ce sens. Les appelants demandent, par réformation de la décision entreprise, à voir condamner la SOC.1 à leur payer le montant de 8.790,47 euros au titre du coût des travaux d'étanchéité réalisés par la société Habitat.

Ils réclament encore le montant de 565,57 euros du chef de la réparation des pavés ouverts pour déterminer les causes des malfaçons (facture Kemp-Lorang du 15 avril 2009) et le montant de 2.488,38 euros au titre de travaux de remise en peinture (facture Optimaler du 15 avril 2009).

La SOC.1 relève appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir rejeter des débats les rapports d'expertise unilatéraux Rausch qui seraient basés sur des oui-dire, les experts n'ayant pas fait de constatations personnelles, et sur des prémisses devenues invérifiables en raison des travaux de réfection auxquels les appelants ont fait procéder de leur propre initiative. Les appelants auraient empêché l'expert Wies d'accéder à leur maison, de sorte qu'il n'aurait pas pu mener à bien la mission d'expertise qui lui avait été confiée par le juge des référés. En outre, le principe du contradictoire s'opposerait à ce qu'une condamnation soit fondée sur une seule expertise unilatérale.

La SOC.1 fait valoir que le procès-verbal de réception faisait état de réserves mineures qu'elle aurait réparées.

Elle est d'avis que les appelants n'ont pas rapporté la preuve des vices et malfaçons allégués. En faisant procéder à des travaux de réfection sans en informer la partie intimée, à fortiori sans la mettre en demeure de faire des travaux de réparation, les appelants auraient rendu impossible tout constat ultérieur des désordres et auraient privé la partie intimée de son droit à l'exécution en nature, tel qu'il lui est reconnu par l'article 1646-1 du code civil.

Les appelants seraient, partant, à débouter de toutes leurs demandes.

A titre subsidiaire, la SOC.1 fait valoir qu'il résulte du rapport Rausch du 5 décembre 2007 que le problème des infiltrations au niveau du pied du mur de la cave est actuellement résolu à la suite de la mise en place d'un rigole devant le garage et de la fermeture des trous près des gaines techniques. Les travaux de la partie intimée n'auraient d'ailleurs pas été à l'origine de ces désordres, mais ce

problème aurait été généré par l'intervention d'une entreprise de carrelage à l'initiative des appelants. Quant à l'humidité en-dessous de l'escalier, il ne serait pas établi qu'elle soit due à un défaut d'étanchéité de la façade. La SOC.1 demande encore à voir rejeter les revendications des époux A)-B) en relation avec les factures Kemp-Lorang & Fils et Optimaler.

#### Appréciation de la Cour

C'est, tout d'abord à tort que les juges de première instance ont retenu qu'au vu de l'absence de preuve d'une réception des travaux, les dispositions de la loi du 28 décembre 1976 relative à la vente d'immeubles à construire n'étaient pas applicables au présent litige et que celui-ci était à trancher suivant les règles de la responsabilité de droit commun.

En effet, les parties en l'espèce sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement conclu suivant acte notarié du 26 septembre 2002 se référant expressément à la garantie des vices de construction telle que prévue aux articles 1642-1 et suivants du code civil et les appelants versent, en instance d'appel, un procès-verbal de réception établi en date du 12 décembre 2003 dûment signé entre les parties énumérant des travaux encore à achever et énonçant certains défauts.

Il y a partant lieu de dire, par réformation de la décision entreprise, que la responsabilité de la SOC.1 du chef de vices affectant l'immeuble vendu est à apprécier au regard des articles 1646-1 et suivants du code civil.

Aux termes de l'article 1646-1 actuel du Code civil, le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur. Le vendeur d'un immeuble en état futur d'achèvement est, partant, débiteur direct de la garantie pour vices de construction et sa responsabilité est présumée dès qu'un vice caché est constaté. Il suffit à l'acquéreur de démontrer l'existence d'un désordre de nature décennale ou biennale pour que la responsabilité du vendeur d'immeuble à construire soit engagée de plein droit et le vendeur ne peut se dégager de cette présomption de responsabilité qu'en apportant la preuve que le désordre provient d'une cause étrangère.

#### *Concernant les problèmes d'humidité et les infiltrations d'eau*

Tant l'expert judiciaire Georges Wies que l'expert Xavier Mahy du bureau d'expertises Rausch, chargé par les appelants d'un état des

lieux, ont relevé la présence de traces d'humidité au niveau du mur de façade de la maison, près des gaines techniques, entraînant de l'humidité à l'intérieur de la maison dans l'entrée et au pied du mur de la cave, de sorte que la preuve de l'existence des malfaçons se trouve ainsi dûment rapportée.

Concernant l'origine des infiltrations, force est de relever que l'expert Wies n'a pas pu se prononcer sur la cause exacte des infiltrations. Il avait, dans un premier temps procédé à deux visites des lieux et émis des hypothèses quant à la cause des désordres. Il n'a toutefois pas pu tirer de conclusions définitives de ses constatations, n'ayant plus eu accès à l'immeuble afin d'observer l'évolution des désordres après la mise en place de mesures préconisées pour y remédier.

L'expert Mahy avait également, dans un premier rapport, énoncé des suppositions concernant l'origine des infiltrations. Dans son second rapport du 10 mars 2009, il a relevé qu'à l'occasion des travaux de réfection auxquels les propriétaires ont fait procéder de leur propre initiative, il est apparu que l'étanchéité réalisée sur le mur derrière la zone remblayée était insuffisante.

Les appelants s'emparent des prédites conclusions de l'expert Mahy pour soutenir que la preuve serait rapportée que les travaux de la SOC.1 n'ont pas été réalisés conformément aux règles de l'art, de sorte que la responsabilité de cette société serait engagée.

La Cour est toutefois d'avis que c'est à juste titre que les juges de première instance ont estimé que le rapport unilatéral de l'expert Mahy était insuffisant à lui seul pour établir l'origine des vices invoqués. En effet, si ce rapport établi à la seule demande des appelants, une fois qu'il a été dûment communiqué et soumis à la libre discussion des parties, n'est pas à écarter au seul motif qu'il n'est pas contradictoire à l'égard de la SOC.1 et s'il peut être pris en considération en tant qu'élément de preuve parmi d'autres, un tel rapport unilatéral n'a cependant pas le même poids qu'un rapport contradictoire ab initio et il ne peut fonder à lui seul une condamnation, ne constituant qu'un élément d'appréciation parmi d'autres.

Or, en l'espèce, les appelants ne font état d'aucun élément de nature à venir corroborer les constatations de l'expert Mahy. Il est constant en cause que les époux A)-B) ont refusé à l'expert judiciaire Wies, dont ils avaient pourtant eux-mêmes demandé la désignation, l'accès à leur maison, l'empêchant ainsi de mener à terme sa mission. Par ailleurs, une expertise contradictoire supplémentaire ne saurait plus être ordonnée à l'heure actuelle étant donné que les appelants ont fait procéder à des travaux de remise en état par une entreprise tierce sans en informer la SOC.1 et qu'un constat des désordres n'est dès lors plus possible. Il faut encore relever que rien n'empêchait les appelants d'inviter la partie intimée à assister à l'expertise Mahy pour y présenter ses observations, ce qui aurait eu

pour effet de conférer à ce rapport un caractère contradictoire. Dans ces conditions, la Cour est d'avis qu'on ne saurait permettre aux appelants d'entraver les travaux de l'expert contradictoirement nommé et de se prévaloir d'une expertise réalisée de manière unilatérale par un homme de l'art de leur choix à l'effet d'établir des désordres engageant la responsabilité du vendeur d'immeuble.

Au vu des développements faits ci-dessus, le jugement entrepris est à confirmer en ce que la demande a été déclarée non fondée pour autant qu'elle a pour objet le coût des travaux d'étanchéité (8.790,47 euros), des travaux de peinture (2.488,38 euros) et des pavés (565,57 euros) en l'absence de preuve que les problèmes d'humidité sont imputables aux travaux exécutés par la SOC.1.

*Concernant la chaudière, la réfection du toit et la réfection des ouvertures dans le mur*

Les appelants réclament le montant de 3.000 euros pour la mise en place d'un vase d'expansion supplémentaire, la réfection du toit ainsi que la réfection des ouvertures dans l'isolation du grenier.

La partie intimée conclut à la confirmation du jugement déféré qui a débouté les appelants de ce volet de leur demande. A titre subsidiaire, elle estime que le chiffrage à posteriori de cette demande constitue une demande nouvelle dont elle conteste le principe et le quantum.

Les appelants ne versant aucune pièce à l'appui de ce chef de leur demande, c'est à juste titre qu'elle a été rejetée.

*Concernant la pente du garage*

Les époux A)-B) réclament le montant de 3.000 euros du chef de défauts au niveau de la chape et de la pente du garage.

La SOC.1 conclut à l'irrecevabilité de cette demande qui serait nouvelle en appel. A titre subsidiaire, elle estime que les anomalies ont été redressées et qu'il n'y a plus de défauts à corriger, sinon elle conteste cette revendication dans son principe et dans son quantum.

La Cour constate que ni dans l'assignation introductive d'instance, ni dans leurs conclusions en première instance, les époux A)-B) n'avaient formulé de demande en indemnisation de désordres au niveau de la chape et de la pente du garage.

Il s'ensuit que leur demande afférente est à déclarer irrecevable pour constituer une demande nouvelle en appel.

*Concernant le carrelage dans le WC du premier étage*

Les appelants réclament le montant de 1.000 euros au titre de la réfection du carrelage dans le WC du premier étage. Le tribunal,

entérinant les conclusions de l'expert Wies, avait alloué aux appelants une moins-value de 200 euros de ce chef.

La SOC.1 est d'avis qu'il s'agit d'un menu ouvrage pour lequel les appelants seraient forclos à agir, sinon d'un dommage purement esthétique ne donnant pas lieu à indemnisation.

La SOC.1 relève appel incident et demande à se voir décharger de la condamnation afférente.

Le procès-verbal de réception de la maison date du 12 décembre 2003 et les époux A)-B) ont saisi le juge des référés d'une demande en expertise afin de dresser un constat des désordres affectant leur maison par assignation du 9 décembre 2004. Les appelants ont introduit leur demande au fond par assignation du 24 juillet 2008 après que l'expert Wies eut déposé son rapport en date du 12 octobre 2007. Il y a, partant, lieu de retenir que les époux A)-B) ont agi dans le délai de deux ans prévu à l'article 2270 du code civil pour la mise en jeu de la responsabilité du constructeur du chef de défauts affectant un menu ouvrage, tel en l'espèce le carrelage intérieur du WC, de sorte que le moyen de forclusion est à écarter.

Au vu des conclusions de l'expert, selon lesquelles le carrelage dans le WC du premier étage a été posé de manière irrégulière et que ce désordre ne peut être redressé, c'est à bon droit que le tribunal a accordé aux appelants le montant de 200 euros fixé de manière forfaitaire par l'expert à titre de moins-value.

Ce volet du jugement entrepris est dès lors à confirmer.

#### *Concernant les sanitaires*

Les époux A)-B) réclament le montant de 2.500 euros du chef de vices à l'installation sanitaire réalisée par un sous-traitant de la partie intimée et concernant plus particulièrement une douche au garage, une rosette au sous-sol et la salle de bains du premier étage.

La partie intimée conteste avoir été chargée de ces travaux qui auraient été commandés directement par les appelants auprès de la société Jochem. Un jugement du tribunal de paix aurait d'ailleurs débouté les appelants de leurs contestations relatives aux travaux sanitaires et les aurait condamnés à régler le solde de ces travaux à la société Jochem. A titre subsidiaire, la partie intimée fait valoir qu'il s'agit de menus ouvrages pour lesquels les appelants seraient forclos à agir et elle conteste les montants réclamés.

Force est de constater qu'il résulte du rapport d'expertise Wies que la douche au garage a été installée par la société Jochen et ne fait pas partie du marché de la SOC.1 qui ne saurait partant être responsable d'un désordre y relatif. L'expert a, par ailleurs, constaté qu'une nouvelle rosette a été posée et qu'aucun dégât ne s'est

révélé sur une longue période d'observation dans la salle de bains du premier étage.

Ce volet de la demande est, partant, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter.

#### *Concernant le palier d'entrée, les bordures et les marches d'accès*

Les appelants soutiennent que le palier devant l'entrée de l'immeuble et les marches d'accès sont inclinés et que la terre de remblai dépasse par endroits le niveau du palier de sorte que, par temps de pluie, la terre s'écoule sur le palier. Suite à l'inaction de la partie intimée qui n'aurait pas remédié au désordre, les appelants auraient fait intervenir la société Kemp-Lorang qui aurait fourni et posé des pavés pour remédier à la situation.

La SOC.1, relevant appel incident implicite, demande à se voir décharger du paiement du montant de 660 euros du chef de la remise en état des marches d'accès pour piétons, dès lors que l'expert aurait constaté que cette imperfection ne représente pas de gêne particulière.

L'expert Wies a exclu toute malfaçon affectant le palier, estimant que l'inclinaison du palier représentait une gêne purement optique et que les coulures de terre étaient imputables au fait que le jardin n'était pas encore aménagé.

Concernant les marches de l'escalier, l'expert avait estimé les frais de réfection de l'inclinaison des marches au montant de 660 euros.

L'expert ayant estimé que l'inclinaison des marches d'accès à la maison ne présente pas de gêne et est dans les normes, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de déclarer ce chef de la demande non fondé.

#### *Concernant les frais d'expertise*

Les époux A)-B) réclament encore le montant de 3.081,25 euros au titre de frais d'expertise.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a mis les frais de l'expertise judiciaire à la charge de la SOC.1 jugée responsable de vices affectant la maison des appelants et en ce que les appelants ont été condamnés à supporter les frais de l'expertise unilatérale Mahy qu'ils avaient initiée.

Au vu du sort de leur appel, les époux A)-B) sont à débouter de leur demande en octroi d'une indemnité de procédure.

La partie intimée est de même à débouter de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile à défaut d'établir qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge des frais irrépétibles.

## 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 principal et incident en la forme ;

dit irrecevable la demande de A) et B) ayant trait à la pente du garage ;

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel incident fondé ;

**réformant,**

déclare non fondé le volet de la demande de A) et B) ayant trait à la réfection des marches d'accès vers la maison et décharge la SOC.1 du paiement du montant afférent de 660 euros ;

**confirme** le jugement entrepris pour le surplus ;

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

condamne A) et B) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Anne FERRY, avocat, sur ses affirmations de droit.