

Arrêt N°12/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du seize janvier deux mille dix-neuf

Numéros 44731 et 44732 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, conseiller, et
Christian MEYER, greffier.

I)
(44732)

Entre :

la société anonyme ROESER SA, établie et ayant son siège social à L-1618 Luxembourg, 2, rue des Gaulois, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B105649,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg en date du 18 janvier 2017,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

et :

1.) **A)**, et son épouse,

2.) **A')**, épouse **A)**, demeurant à L-(...),

intimés aux termes du prédit exploit GALLE,

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

II)

(44731)

Entre :

1.) **A)**, et son épouse,

2.) **A')**, épouse **A)**, demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick
KURDYBAN de Luxembourg du 14 avril 2017,

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

et :

la société anonyme ROESER SA, établie et ayant son siège social à
L-1618 Luxembourg, 2, rue des Gaulois, représentée par son conseil
d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de
commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B105649,

intimée aux termes du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Suivant acte notarié du 23 décembre 2010, la société anonyme ROESER SA (ci-après la société ROESER) a vendu aux époux **A)** et **A')** un immeuble en état futur d'achèvement sis à **LIEU)**, la date d'achèvement des travaux ayant été fixée contractuellement au 30 septembre 2011. Les époux **A)** reprochent à la société ROESER un retard d'achèvement des travaux et ils font état de vices et malfaçons affectant la construction.

Saisi de la demande des époux **A)** dirigée contre la société ROESER tendant au paiement du montant de 170.557,66 euros du chef de dommages-intérêts pour retard d'achèvement et malfaçons, sinon à la nomination d'un expert afin de décrire et chiffrer les vices affectant l'immeuble et de déterminer les moyens de remise en état, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 23 décembre 2016, a dit la demande fondée pour le montant de 31.181,52 euros au titre d'une indemnité pour retard d'achèvement et nommé un expert pour le surplus.

De ce jugement, signifié aux époux **A)** en date du 9 mars 2017, ceux-ci ont relevé appel par exploit d'huissier du 14 avril 2017, la société ROESER ayant également interjeté appel du même jugement par exploit d'huissier du 8 janvier 2017.

La société ROESER conclut à l'annulation du jugement du 23 décembre 2016 pour non-respect par les juges de première instance du principe du contradictoire, ceux-ci n'ayant pas pris en compte deux attestations testimoniales versées par elle aux débats pour établir que le retard d'achèvement des travaux est dû aux modifications demandées par les acquéreurs.

A titre subsidiaire, la société ROESER conclut à la réformation du jugement entrepris et à voir déclarer non fondée la demande des époux **A)** en allocation d'une indemnité pour retard d'achèvement, la partie appelante soutenant avoir été confrontée à de multiples demandes de modification des travaux de la part des clients concernant des matériaux et équipements qui auraient bouleversé le planning des travaux et engendré des délais supplémentaires.

La société ROESER conteste, par ailleurs, que les époux **A)** aient subi un préjudice du fait du retard d'achèvement des travaux, sinon elle demande à voir réduire le montant alloué à titre d'indemnité de retard, ce montant incluant à tort les frais d'acte et n'étant pas à calculer sur base de la valeur locative de l'immeuble que les acquéreurs n'auraient jamais eu l'intention de donner en location, mais, tel que l'ont fait correctement les juges de première instance, sur base du rendement annuel calculé en fonction du taux d'intérêt variable sur les crédits immobiliers accordés aux ménages.

A l'appui de leur appel, *les époux A)* font valoir que le tribunal a retenu à tort qu'il y a eu réception de l'immeuble en date du 19 juillet 2012, cette réception n'ayant été que provisoire, seul un jeu de clés ayant

été remis aux appelants et la société ROESER ainsi que ses sous-traitants ayant continué à travailler dans la maison après cette date. Aucune réception définitive n'ayant eu lieu, les appelants ne seraient pas forclos à invoquer des désordres, aucun délai de garantie n'ayant commencé à courir.

Le procès-verbal de réception contiendrait onze pages de réserves, de sorte qu'à titre subsidiaire, il y aurait lieu de considérer que la réception n'a été que partielle et qu'elle n'a pas porté sur les désordres actés en tant que réserves et concernant notamment la peinture au bas du cadre de la porte et l'absence de cache de la porte-fenêtre donnant sur le balcon.

Certains travaux ne seraient toujours pas terminés à l'heure actuelle, ainsi le vidéo-parlophone ne fonctionnerait pas, il n'y aurait pas de luminaire dans le local technique et aucun enduit de finition n'aurait été appliqué autour du tuyau de descente des eaux pluviales.

Le tribunal aurait par ailleurs à tort qualifié de menus ouvrages l'installation de vidéo-parlophone qui participerait de l'investissement immobilier, étant un immeuble par destination, de même que la porte d'entrée, le local poubelles, le balcon du 2^e étage et le grenier.

Les juges de première instance auraient de même retenu à tort que la demande en production forcée du certificat de performance énergétique était devenue sans objet, le certificat remis contenant des erreurs et ne certifiant pas que l'ouvrage remplit les conditions requises pour la classe énergétique B.

Les époux **A)** critiquent enfin le montant alloué au titre d'indemnité pour retard d'achèvement, estimant que ce montant est à calculer suivant la valeur locative du bien et est à fixer à 5% du capital investi, de sorte que l'indemnité serait de 63.914,51 euros sur base d'un loyer mensuel de 6.635 euros, les appelants formulant à titre subsidiaire une offre de preuve concernant la valeur locative de leur maison. A titre plus subsidiaire, il y aurait lieu de confirmer le montant alloué par les premiers juges, sinon d'allouer un montant de 26.490,41 euros correspondant à la perte de loyers subie en raison de la location tardive de leur ancienne maison. Ils réclament encore un montant de 10.000 euros à titre de dommage moral.

Les appelants contestent avoir été à l'origine de modifications substantielles des travaux de nature à justifier un retard d'achèvement de ceux-ci, le carrelage du rez-de-chaussée ayant dû être remplacé alors qu'il n'avait pas été posé selon les règles de l'art.

La société ROESER estime que le procès-verbal de réception versé en cause atteste qu'il y a bien eu réception de l'ouvrage le 19 juillet 2012. La formulation de réserves n'empêcherait pas la réception et les réserves figurant sur le procès-verbal de réception ayant été biffées, elles auraient été levées. Il y aurait partant lieu de toiser le litige sur

base des dispositions relatives à la vente en état futur d'achèvement, de sorte que les époux **A)** seraient forclos à agir concernant les défauts affectant de menus ouvrages.

Appréciation de la Cour

Les appels, joints par une ordonnance du juge de la mise en état, ont été interjetés dans les formes et délais de la loi et sont, partant, recevables.

Il y a lieu de rejeter le moyen tendant à voir annuler le jugement déféré pour non-respect du principe du contradictoire, dès lors que la preuve n'est pas rapportée que le tribunal n'a pas pris en compte les attestations testimoniales en question, le courrier du juge de la mise en état du 14 septembre 2016 établissant que ces pièces ont été versées aux débats et la conclusion que les juges de première instance en ont tiré relevant du bien-fondé de la demande.

Quant à la réception

Tel que l'a à juste titre retenu le tribunal, les parties étant liées en l'espèce par un contrat de vente en état futur d'achèvement, sont applicables les dispositions des articles 1646-1 et 1646-1 du code civil instituant un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices. Les juges de première instance ont ainsi correctement rappelé que le régime de la responsabilité du promoteur diffère suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause. En effet, l'article 1646-1 du code civil ne renvoie à la garantie décennale des constructeurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par une disposition particulière, l'article 1642-1 de ce même code, aux termes duquel « *le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents* ». Cette disposition ne s'applique qu'au vice qui s'est révélé avant le plus tardif des deux événements : soit, la réception des travaux, soit, l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur.

Concernant la réception, c'est encore à bon droit que les juges de première instance, après avoir rappelé que la réception est l'acte par lequel l'acquéreur déclare accepter l'immeuble, ont retenu que les parties ayant signé en l'espèce en date du 19 juillet 2012 un procès-verbal de réception et les clés de la maison ayant été remises aux acquéreurs à la prédite date, il y a eu réception des travaux, la réception pouvant parfaitement être assortie de réserves. Il en a été déduit à juste titre que les désordres faisant l'objet de réserves constituent des vices apparents au sens de l'article 1642-1 du code civil et que les défauts constatés après la date du 19 juillet 2012 constituent des vices cachés soumis, d'après l'article 1646-1 du code civil, au régime des articles 1792 et 2270 du code civil. Il importe peu

à ce titre que seul un jeu de clés ait été remis aux acquéreurs et le fait que des ouvriers ont encore travaillé dans l'immeuble après cette date ne porte pas à conséquence, dès lors que la réception, qui fait seule courir les délais de garantie, se distingue de l'achèvement des travaux qui consiste à déclarer comme terminés les travaux indispensables à l'utilisation de l'ouvrage conformément à sa destination.

Le jugement entrepris est, dès lors, à confirmer en ce qu'il a été retenu que les époux **A)** ne sont pas forclos à agir pour les vices cachés énumérés dans l'assignation du 18 juillet 2014, qu'il s'agisse de vices affectant les gros ouvrages ou les menus ouvrages, de même que pour les vices invoqués postérieurement à l'assignation et qui affectent de gros ouvrages, et en ce que les époux **A)** ont été déclarés forclos à faire état des défauts apparents énumérés dans leurs conclusions du 24 juillet 2015 qui affectent de menus ouvrages, tels la porte d'entrée (effritement de la peinture au niveau du cadre de la porte et vidéo-parlophone), le local poubelles (finition du tuyau de descente), le balcon du 2^e étage (absence de cache de la porte-fenêtre) et le grenier (absence de luminaire), étant précisé pour le parlophone que les époux **A)** font état d'une omission de raccordement et n'établissent pas que le redressement de ce défaut implique une destruction d'éléments porteurs.

Quant au certificat de performance énergétique

Les époux **A)** concluent, par réformation de la décision entreprise, à voir ordonner à la société ROESER de produire un certificat de performance énergétique relatif à l'immeuble.

La Cour se rallie aux développements des juges de première instance quant à ce volet de la demande qui a, à juste titre, été déclaré sans objet, le certificat demandé ayant été délivré par la société ROESER et remis à l'Administration de l'Environnement, la conformité des critères de performance avec celle requise à l'appui de la demande d'aides financières ne rentrant pas dans l'objet de la demande en production forcée de la pièce en question.

Quant à l'indemnité pour retard d'achèvement

Les époux **A)** réclament à titre de perte de jouissance consécutive au retard d'achèvement des travaux un montant de 63.914,51 euros (5% du capital investi de 1.592.409,26 euros équivalant à un loyer mensuel de 6.635 euros), sinon le montant alloué par les premiers juges de 31.181,52 euros (calculé en fonction du taux d'intérêt variable sur les crédits immobiliers accordés aux ménages 2,5% sur un capital investi de 1.553.755 euros), sinon un montant de 26.490,41 euros correspondant à la perte de loyers subie en raison de la mise en location tardive de leur ancienne maison et ils réclament encore un montant de 10.000 euros à titre de dommage moral.

Dans le contrat de vente en l'état futur d'achèvement la société ROESER s'était engagée à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés jusqu'au 30 septembre 2011, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Il est constant en cause que les travaux qui auraient dû être achevés pour le 30 septembre 2011 ne l'ont été que le 19 juillet 2012, soit avec un retard de 293 jours.

L'engagement de la société ROESER de livrer l'ouvrage à une date déterminée constitue une obligation de résultat. Lorsque le résultat n'est pas atteint, la responsabilité de la société ROESER est engagée et, pour s'exonérer de sa responsabilité, il lui appartient de prouver que le retard est dû soit à un cas de force majeure, soit à une autre cause légitime de suspension du délai d'achèvement des travaux.

Tel que l'ont à juste titre relevé les juges de première instance, la société ROESER reste en défaut d'établir une cause justificative du non-respect par elle du délai de livraison contractuellement convenu, notamment que le prédit retard d'achèvement résulte de modifications importantes des travaux demandés par les acquéreurs. En effet, les attestations testimoniales versées à ce titre sont dépourvues de pertinence, dès lors que les redressements y mentionnés, tels notamment le remplacement de robinets et le déplacement d'un miroir ne justifient pas un retard d'achèvement de près de dix mois, la preuve que ces travaux aient été imputables à une faute des appelants n'étant au surplus pas rapportée.

Les parties n'ayant pas prévu de pénalités de retard conventionnelles, les acquéreurs peuvent voir leur préjudice indemnisé sur base des règles de droit commun de l'inexécution contractuelle et du défaut de délivrance de l'immeuble dans le temps convenu, étant observé que le délai de livraison constitue un élément essentiel du contrat de vente d'un immeuble à construire.

Encore faut-il cependant que les époux **A)** prouvent avoir subi un préjudice concret du fait de la livraison tardive de leur maison. En effet, il est admis qu'en principe, pour être réparable, le dommage doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas non plus qu'il apparaisse seulement probable ou possible.

Force est de relever que les appelants n'avaient pas l'intention de donner la maison en location, mais envisageaient de l'occuper personnellement, de sorte qu'ils ne sauraient prétendre à une indemnisation en raison de loyers perdus. N'ayant pas été contraints de continuer à payer un loyer en attendant de pouvoir emménager dans la nouvelle maison, étant donné qu'ils ont habité auparavant dans un autre immeuble leur appartenant, aucune charge financière du chef de la non-occupation des lieux ne leur est accrue. Quant à la perte de loyers résultant de la mise en location tardive de leur

ancienne maison, il s'agit d'un préjudice hypothétique en l'absence de certitude quant à la date à partir de laquelle cette maison aurait pu être relouée.

Les époux **A)** restant en défaut d'établir le préjudice leur accru suite à la livraison tardive de l'immeuble, leur demande en obtention d'une indemnité de ce chef n'est pas fondée.

En revanche, il y a lieu d'allouer aux appelants un montant de 5.000 euros à titre de dommage moral pour les tracas et inconvénients endurés en raison du retard d'achèvement des travaux.

L'appel de la société ROESER est, partant, fondé, tandis que l'appel des époux **A)** n'est pas fondé.

La condition d'iniquité requise par la loi n'étant établie dans le chef d'aucune des parties, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure.

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 en la forme,

dit l'appel de **A)** et **A')** non fondé,

dit l'appel la société anonyme ROESER SA fondé,

réformant,

dit la demande en allocation de dommages-intérêts pour retard d'achèvement non fondée,

dit la demande en dommages-intérêts pour préjudice moral fondée à concurrence du montant de 5.000 euros,

condamne la société anonyme ROESER SA à payer à **A)** et **A')** le montant de 5.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

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

condamne la société anonyme ROESER SA à tous les frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Gérard TURPEL sur ses affirmations de droit.