

Arrêt N°23/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du six février deux mille dix-neuf

Numéro 42634 du rôle

Composition:

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

E n t r e :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette en date du 18 mars 2015,

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

e t :

A.), demeurant à (...),

intimé aux termes du prédit exploit REYTER,

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

LA COUR D'APPEL:

Saisi de la demande de A.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOC.1SARL (ci-après la société SOC.1) tendant au paiement du montant de 35.816 euros au titre du préjudice matériel et moral subi par lui en raison des vices et malfaçons affectant la véranda érigée par la prédite société, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 13 février 2015, après avoir écarté le moyen tiré de la forclusion à agir, a déclaré la demande fondée pour le montant réclamé.

La société SOC.1a régulièrement relevé appel du prédit jugement qui lui a été signifié en date du 31 mars 2015 par exploit d'huissier du 18 mars 2015.

Elle conclut à l'irrecevabilité de la demande de A.) qui serait prescrite sur base de l'article 2270 du code civil, le jardin d'hiver construit en 2006 étant à considérer comme un menu ouvrage, de sorte que le délai de garantie des vices cachés serait de deux ans et que l'action introduite par assignation du 12 février 2012 serait tardive, le paiement par l'intimé de la facture du 10 janvier 2007 valant réception des travaux. Ce ne serait pas la véranda en tant que telle qui serait affectée de vices, mais le revêtement du balcon relevant également de la garantie biennale.

La partie appelante considère que A.) faisant état en instance d'appel d'un préjudice découlant de la moins-value subie lors de la vente de l'immeuble, alors qu'il avait réclamé en première instance l'indemnisation du préjudice découlant des vices affectant les travaux réalisés par la partie appelante, sa demande serait irrecevable pour être nouvelle en appel de par sa cause.

A.) ayant vendu la maison à un tiers le 23 octobre 2014 et l'action en justice suivant le transfert de propriété, la société SOC.1considère que l'action en justice aurait dû être reprise par le nouveau propriétaire.

L'intimé restant en défaut d'établir un préjudice dans son chef suite à la vente de la maison, sa demande serait non fondée.

A.) n'établirait pas davantage les prétendus vices affectant la véranda. En effet, la société SOC.1aurait procédé à plusieurs reprises à des réparations de la véranda litigieuse et il ne serait pas prouvé que de nouvelles infiltrations d'eau se sont produites après ces réparations, l'expert n'ayant fait aucun constat personnel en ce

sens, mais s'étant uniquement fié aux déclarations unilatérales de l'intimé. La partie appelante demande à voir écarter des débats le complément d'expertise Kousmann du 26 août 2013 relatif aux travaux de remise en état du balcon, dès lors que l'état du balcon n'aurait pas fait l'objet d'un débat contradictoire entre les parties et l'expert lors des visites des lieux, et que l'expert n'aurait pris position par rapport à la vétusté du balcon que suite au courrier de réclamation du mandataire de A.) du 9 juillet 2013. En outre, les infiltrations d'eau ne proviendraient pas des travaux de construction de la véranda, mais de l'état pourri du revêtement du balcon. Or, la société SOC.1 se serait contentée, en guise de geste commercial, de faire un collage provisoire avec un revêtement en goudron, l'intimé ayant affirmé vouloir refaire sous peu le revêtement du balcon et ayant donné son accord quant à une réfection provisoire de ce revêtement. La société SOC.1 est d'avis que le prédit accord résulte implicitement de la réception par A.) des travaux de réparation effectués par elle en date du 14 mars 2011, sinon elle formule une offre de preuve par voie de comparution personnelle des parties, voire par l'audition de témoins à ce titre.

A titre encore plus subsidiaire, il y aurait lieu de limiter la condamnation aux montants retenus dans le rapport Kousmann en y appliquant un coefficient de vétusté de 50% en raison de l'état de délabrement antérieur du balcon.

A.) conclut à voir confirmer le jugement dont appel en ce que le moyen relatif à la forclusion à agir a été rejeté au motif qu'en l'absence de réception, aucun délai de garantie n'a commencé à courir. A titre subsidiaire, il y aurait lieu de retenir que la véranda constitue un gros ouvrage et que le délai d'action de dix ans n'était pas expiré au jour de l'introduction de la demande.

Il conteste avoir formulé en instance d'appel une demande nouvelle, sa demande ayant toujours le même objet et la même cause.

A.) fait valoir qu'il a subi un préjudice personnel résultant de la perte financière subie lors de la vente de la maison, le prix de vente réalisé ayant été moindre en raison des désordres non réparés à la véranda et la moins-value correspondant au coût des travaux de remise en état. La vente de la maison à un tiers ne s'opposerait pas à la réparation par équivalent du dommage subi par lui en raison des vices affectant les travaux.

Ce serait à bon droit que le tribunal, se basant sur le rapport d'expertise Kousmann, a admis que le résultat promis par la société SOC.1 n'avait pas été atteint et que la responsabilité de celle-ci était engagée. Il n'y aurait pas lieu d'écarter le complément d'expertise, le principe du contradictoire ayant été respecté, dès lors que l'expert aurait personnellement constaté les désordres au balcon dès la première visite des lieux, le complément d'expertise ayant uniquement porté sur l'évaluation du coût des travaux de remise en

état et sur les infiltrations d'eau à la véranda. A titre subsidiaire, il y aurait lieu de charger l'expert Kousmann d'une expertise complémentaire.

L'expert imputerait la responsabilité des désordres affectant le balcon à la partie appelante qui, dans le but de remédier aux infiltrations à la véranda, aurait posé une membrane d'étanchéité non conforme aux règles de l'art, détériorant le revêtement existant qui était encore en bon état en collant la membrane en goudron sur le carrelage. Quant à la véranda, A.) conteste que les infiltrations soient dues au mauvais état du balcon, l'expert ayant retenu que les infiltrations trouvent leur origine dans une mauvaise liaison entre la véranda et le côté latéral du bâtiment existant. En tout état de cause, l'entrepreneur aurait dû se rendre compte du mauvais état du balcon et le réparer avant d'y accoler le jardin d'hiver.

L'appelante ne rapportant pas la preuve d'une cause étrangère de nature à l'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur elle, la demande serait fondée.

Concernant le montant du dommage, A.) demande à voir appliquer un taux de TVA de 17% au montant des frais de remise en état qui serait partant de 35.100 euros et il réclame le montant de 2.000 euros à titre de diminution de jouissance et préjudice moral, ainsi que la capitalisation des intérêts, interjetant appel incident.

Appréciation de la Cour

Quant à la recevabilité de la demande

En présence d'un contrat d'entreprise, tel le cas en l'espèce, l'obligation de garantie contre les vices de construction est régie soit par les articles 1792 et 2270 du code civil, soit par les articles 1147 et suivants du même code, selon qu'il y a eu réception ou non des travaux. En effet, le régime spécial des articles 1792 et 2270 du code civil ne s'applique qu'à partir de la réception de l'ouvrage et jusqu'à la réception ou en l'absence de réception, le constructeur est soumis à la responsabilité de droit commun.

La réception, c'est-à-dire la constatation de la bonne exécution des travaux faits par l'entrepreneur, est tantôt expresse et résulte d'un procès-verbal établi contradictoirement, tantôt tacite et résulte alors d'un fait ou d'une série de faits, d'où l'on peut déduire la volonté du maître de l'ouvrage d'agréer les travaux exécutés.

Il est admis que la réception peut se déduire de la prise de possession des lieux sans réserves expresses ainsi que du paiement complet des travaux.

En l'espèce, il est constant en cause que A.) a réglé en date du 17 janvier 2007 le montant de 33.088,13 euros faisant l'objet de la facture du 10 janvier 2007 relative aux travaux de fourniture et de

mise en place de la véranda, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que le prédit paiement vaut réception tacite des travaux et que les règles des articles 1792 et 2270 sont applicables au contrat liant les parties.

Par ailleurs, il y a lieu de qualifier la véranda de gros ouvrage. Constituent en effet de gros ouvrages ceux qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité d'un immeuble. La véranda en question étant intégrée et incorporée à la maison de l'intimée de façon à en augmenter l'espace d'habitation, elle est à ranger parmi les gros ouvrages.

Le délai de garantie décennale ayant couru à partir du 17 janvier 2007, il n'était pas écoulé à la date de l'assignation du 27 août 2013 et le jugement entrepris est à confirmer, quoique pour d'autres motifs, en ce qu'il a rejeté le moyen de forclusion relatif à la prescription de la demande.

Il y a encore lieu de rejeter le moyen d'irrecevabilité ayant trait à la nouveauté de la demande en instance d'appel, l'objet de la demande, à savoir l'allocation de dommages-intérêts au titre de l'indemnisation du dommage accru à A.), étant resté le même, l'argumentation relative à une moins-value au titre du prix de vente constituant un moyen nouveau pouvant parfaitement être invoqué pour la première fois en instance d'appel.

Quant au bien-fondé de la demande

Concernant le moyen ayant trait à l'absence de préjudice dans le chef de A.) en raison de la vente de la maison, il y a lieu de rappeler que pour pouvoir agir en réparation d'un préjudice, il faut que le préjudice soit personnel, direct et certain.

Il est admis que l'action en garantie des vices cachés, considérée comme un accessoire de l'immeuble, se transmet aux acquéreurs successifs avec le droit de propriété. En effet, la simple transmission de la propriété d'un immeuble entaché de désordres ne fait pas perdre au vendeur la faculté pour agir lui-même et à titre personnel toutes les fois que cette action présente pour lui un intérêt direct et certain. Tel est notamment le cas lorsqu'il invoque un préjudice apparu et constaté avant la vente ayant abouti à la fixation d'un prix moindre.

En l'espèce, A.) soutient avoir subi une perte financière lors de la vente de la maison, le prix de vente réalisé ayant été moindre en raison des désordres non réparés à la véranda.

Il se prévaut d'une clause figurant à l'acte notarié aux termes de laquelle « la partie acquéreuse reconnaît avoir été informée par la partie venderesse qu'il existe des problèmes concernant la véranda et que l'affaire est en justice », ainsi que d'une attestation testimoniale de l'agent immobilier B.) ayant déclaré que les

acquéreurs ont renoncé à reprendre à leur compte l'affaire en justice contre la société SOC.1 qui sera poursuivie par les vendeurs et que les dégâts à la véranda ont eu des répercussions négatives sur le prix de vente.

Il résulte en l'espèce des éléments du dossier que suivant acte notarié du 23 octobre 2014, la maison en question a été vendue par A.) à C.) et D.) au prix de 470.000 euros. A l'exception de la clause précitée figurant à l'acte par laquelle les acquéreurs ont reconnu avoir été informés des problèmes à la véranda et de l'existence d'un procès y relatif, l'acte ne contient aucune mention relative à une éventuelle modération du prix de vente en raison desdits vices. Une telle preuve ne découle d'aucun autre élément du dossier et ne résulte notamment pas de l'attestation du témoin B.) qui manque de précision à ce titre.

Il s'ensuit que A.) reste en défaut d'établir la diminution du prix de vente alléguée en raison des malfaçons affectant la véranda et, partant, le préjudice lui accru de ce chef, de sorte que ce volet de la demande est, par réformation du jugement entrepris, à déclarer non fondé.

En revanche, il ne saurait être contesté que A.) a subi des tracas et troubles de jouissance à la suite des infiltrations causées à la véranda, de sorte que le jugement entrepris est à confirmer pour avoir fait droit à ce volet de la demande à hauteur du montant de 1.000 euros.

La Cour se rallie encore aux développements des juges de première instance concernant la capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du code civil telle que demandée, ce volet du jugement déferé étant encore à confirmer.

Il s'ensuit que l'appel de la société SOC.1 est fondé, tandis que l'appel incident de A.) n'est pas fondé.

La condition d'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie dans son chef, A.) est à débouter de sa demande 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, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,

dit l'appel principal fondé et l'appel incident non fondé,

réformant,

dit la demande de A.) non fondée pour autant qu'elle porte sur le montant de 35.100 euros réclamé à titre de moins-value subie sur le prix de vente de la maison,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute A.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure,

le condamne à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.