

Arrêt N°104/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du cinq juin deux mille dix-neuf

Numéro 45144 du rôle

Composition:

Marianne EICHER, conseiller, président,  
Henri BECKER, conseiller,  
Yannick DIDLINGER, conseiller, et  
Michèle KRIER, greffier.

E n t r e :

**la SOC.1**, établie et ayant son siège social à (...), représentée par ses gérants 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 Patrick MULLER de Luxembourg en date du 3 août 2017,

comparant par Maître François PRUM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**le SYNDICAT**, sise à (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la SOC.2, établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

intimé aux termes du prédit exploit MULLER,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

## LA COUR D'APPEL:

Par jugement du 14 juin 2017, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant en continuation d'un jugement du 2 avril 2015 qui avait ordonné un complément d'expertise, a dit fondée la demande du SYNDICAT (ci-après le SYNDICAT) dirigée contre la SOC.1 (ci-après la SOC.1) pour les montants de 94.100 euros et de 5.000 euros au titre de frais de remise en état de la façade de la Résidence Anémone et d'indemnité pour préjudice esthétique et de jouissance.

Par exploit d'huissier du 3 août 2017, la SOC.1 a régulièrement relevé appel des jugements des 2 avril 2015 et 14 juin 2017.

### *Quant à l'appel contre le jugement du 2 avril 2015*

A l'appui de son appel contre le jugement du 2 avril 2015 la SOC.1 fait valoir que les désordres à la façade ont disparu à la suite du nettoyage et de l'application d'un produit fongicide réalisés en 2012, de sorte que la demande serait devenue sans objet. A titre subsidiaire, la partie appelante reproche au tribunal d'avoir retenu que les malfaçons à la façade affectent un gros ouvrage justifiant la mise en œuvre de la garantie décennale du vendeur d'immeuble à construire, estimant que la prolifération d'algues, de mousses et de lichens constitue un désordre purement esthétique ne relevant pas de la garantie décennale, car ne compromettant pas la solidité de la façade et ne diminuant pas ses propriétés thermiques.

Le SYNDICAT conteste que les malfaçons aient disparu et conclut à la confirmation du jugement du 2 avril 2015 en ce qu'il a été fait application des articles 1646-1, 1792 et 2270 du code civil et de la garantie décennale.

Le tribunal avait, dans le jugement du 2 avril 2015, ordonné un complément d'expertise afin de vérifier, entre autres, si le problème de prolifération d'algues sur la façade a été définitivement éliminé à la suite de l'intervention de la SOC.1 ou si le même problème est susceptible de se reproduire. Dans son rapport du 22 avril 2016, l'expert Thees, remplaçant l'expert Jourdain nommé par le tribunal, a constaté que des algues sont à nouveau apparues aux endroits nettoyés en 2012 et il relève qu'il est à prévoir que ce type de défaut va toujours réapparaître à plus ou moins long terme sur les surfaces nettoyées. Cette conclusion n'est pas éternuée par le rapport unilatéral Fisch déposé le 7 mars 2017.

Il se dégage, dès lors, des conclusions des experts que les désordres n'ont pas été définitivement éliminés à la suite du nettoyage réalisé en 2012, étant observé que le procès-verbal d'huissier du 24 juillet 2017, invoqué par la SOC.1 pour établir que la

façade ne présente actuellement plus de désordres, n'a pas été versé au dossier.

La demande n'est, partant, pas devenue sans objet et le SYNDICAT conserve un intérêt pour agir.

Ainsi que le tribunal l'a retenu à juste titre, le vendeur d'un immeuble à construire, telle en l'espèce la SOC.1, est tenu, en application de l'article 1646-1 du code civil renvoyant aux articles 1792 et 2270 du même code, de garantir pendant dix ans les vices cachés affectant un gros ouvrage et pendant deux ans les vices cachés affectant un menu ouvrage, étant observé qu'il n'est pas contesté que les désordres apparus à partir de 2009 à la façade de l'immeuble construit en 2006 constituent des vices cachés.

Pour déterminer s'il s'agit d'un gros ouvrage ou d'un menu ouvrage, il est admis qu'il convient de s'attacher non seulement à la fonction de l'ouvrage pour la stabilité et la sécurité de l'édifice, mais qu'il faut également prendre en considération l'utilité de l'ouvrage de manière à considérer comme affectant un gros ouvrage, les malfaçons qui rendent un immeuble impropre à sa destination, étant précisé que le critère est tiré de la nature et de la destination de l'ouvrage et non des caractères ou de l'importance du vice qui l'affecte ou du coût de la remise en état (Georges RAVARANI : La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>e</sup> édition, n° 625 ; Cour d'appel, 19 juin 2013, no 37858). Il est désormais admis que la notion de mise en péril de l'édifice s'applique non seulement en cas d'altération de la solidité de l'édifice, mais également en cas d'atteinte à la conservation d'une des parties maîtresses de l'immeuble, d'atteinte à la salubrité de la construction ou encore d'existence de vices rendant l'immeuble impropre à sa destination ou même dépassant la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans une construction (Cour d'appel 29 septembre 2004, n° 28077 et 28215 du rôle).

Les juges de première instance ont à juste titre retenu que la façade doit ranger parmi les gros ouvrages, cette qualification s'imposant en raison de sa fonction d'assurer l'isolation et l'étanchéité de la construction, la façade étant un élément essentiel et indispensable pour en garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité. Par ailleurs, il a encore été relevé à bon escient que les désordres incriminés étaient loin d'être minimes et ont dépassé de par leur ampleur et leur précocité ce à quoi le SYNDICAT devait normalement s'attendre avec le temps et l'usure normale.

Il s'ensuit que le jugement du 2 avril 2015 est à confirmer en ce qu'il a été admis que les désordres à la façade de la Résidence Anémone affectent un gros ouvrage et relèvent de la garantie décennale.

*Quant à l'appel contre le jugement du 14 juin 2017*

La partie appelante critique le jugement du 14 juin 2017 pour avoir retenu sa responsabilité, faisant valoir que la présence d'algues et de mousses constitue un phénomène climatique naturel inévitable constitutif d'un cas de force majeure de nature à l'exonérer de sa responsabilité. La partie appelante entend encore s'exonérer de sa responsabilité par la faute du SYNDICAT qui aurait omis d'entretenir régulièrement la façade.

Le SYNDICAT conclut à la confirmation de la décision déférée, alors que la façade n'a pas été réalisée selon les règles de l'art, le façadier n'ayant pas appliqué de couche de peinture supplémentaire afin de prévenir l'apparition précoce des moisissures, l'enduit de façade ayant été posé par une température trop basse favorisant le gonflement de la structure de surface et facilitant l'accrochage d'algues et l'apparition massive de ces désordres dépassant la mesure des imperfections mineures auxquelles on doit s'attendre dans toute construction après seulement deux ans. Le SYNDICAT relève encore que les algues sont réapparues malgré le nettoyage réalisé par la partie appelante, de sorte qu'il ne s'agirait manifestement pas d'un problème d'entretien.

La SOC.1se prévaut des conclusions de l'expert Thees selon lesquelles la façade présentait au départ des caractéristiques hydrofuges dont il serait normal qu'elles diminuent avec le temps en raison des intempéries. L'expert Thees aurait encore relevé que le fabricant de l'enduit de façade ne recommandait pas de couche de peinture supplémentaire, la partie appelante faisant valoir que l'expert s'est contredit en recommandant ensuite l'application d'une telle couche à titre préventif. L'expert Fisch aurait relevé que d'autres façades dans les alentours, d'autres surfaces non poreuses, ainsi que du mobilier urbain étaient également recouverts de mousse et que la façade en question ne présentait pas de dégâts tels que ceux habituellement provoqués par la pose de l'enduit à trop basse température, une pose dans des conditions inadéquates n'étant dès lors pas établie. En outre, d'après l'expert Fisch les algues et mousses n'altéreraient en rien la solidité et la durabilité de la façade et ne diminueraient pas son pouvoir isolant. L'expert en aurait déduit à bon escient qu'il est impossible d'éviter la survenance d'algues sur une façade isolante, sauf à exécuter un nettoyage d'entretien régulier, ce que le SYNDICAT aurait omis de faire.

Le vendeur d'immeuble à construire, tout comme le constructeur, est obligé de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices et cette obligation est de résultat. En présence d'une obligation de résultat, dès que le désordre a été constaté, l'entrepreneur ou le vendeur peut être recherché sur le fondement d'une présomption non de faute, mais de responsabilité dont il lui appartient de se dégager sans que le maître de l'ouvrage n'ait à apporter la preuve d'une quelconque faute, cette présomption ne tombant que devant la

preuve de la cause étrangère, du fait d'un tiers ou de la faute du maître de l'ouvrage lui-même.

De manière générale, les phénomènes naturels ne constituent des cas de force majeure que si leur caractère exceptionnel est démontré. L'imprévisibilité et l'irrésistibilité sont appréciées en considération du moment et du lieu auxquels l'événement qui a causé le désordre s'est produit.

En l'espèce, il y a lieu de retenir que la formation d'algues, mousses et lichens sur la façade exposée nord et ouest de la Résidence Anémone n'a été ni imprévisible, ni irrésistible pour la SOC.1, la Cour rejoignant à ce titre les considérations du tribunal selon lesquelles la partie appelante, entrepreneur et vendeur professionnel d'immeubles devait tenir compte dans la conception de la façade des données géographiques et météorologiques ayant trait à l'implantation et à l'exposition de l'immeuble aux intempéries.

La partie appelante invoque encore, à titre de cause exonératoire, une faute du SYNDICAT consistant dans un défaut d'entretien et de nettoyage de la façade.

Il est admis que le défaut d'entretien est une cause d'exonération, pourvu qu'il soit à l'origine du désordre.

En l'espèce, l'expert Jourdain a formellement exclu le défaut d'entretien comme cause des malfaçons, estimant que l'enduit ayant absorbé l'eau n'était pas adapté aux circonstances géographiques et atmosphériques et qu'il n'a pas été posé selon les règles de l'art, ayant été appliqué en période froide et humide. Ces conclusions ne sont pas contredites par l'expert Thees ayant remplacé l'expert Jourdain et ayant rendu son rapport après le jugement avant-dire droit. En effet, l'expert Thees, après avoir constaté que les algues étaient réapparues sur les surfaces nettoyées, retient que l'enduit appliqué, bien qu'il contenait un produit biocide, n'a pas suffi à endiguer l'apparition précoce et massive d'algues et qu'une couche de peinture supplémentaire contenant un produit algicide et fongicide aurait dû être appliquée sur l'enduit, l'expert incriminant en outre, tout comme l'expert Jourdain, la pose de l'enduit par période de grand froid.

Il en découle que si l'expert Thees admet que l'apparition d'algues sur une façade isolante est inévitable et se reproduira toujours à des intervalles plus ou moins longs, cette conclusion étant partagée par les experts unilatéraux Fisch et Godfroy, il n'impute pas les désordres à un défaut d'entretien de la façade par le SYNDICAT, mais plutôt à une application déficiente de l'enduit, voire d'un produit destiné à prévenir l'apparition des algues.

Il est encore à noter qu'une obligation de nettoyage de la façade à des intervalles rapprochés n'a pas été portée à la connaissance du SYNDICAT par la SOC.1, ni stipulée à la charge de la copropriété au

contrat de vente, étant observé en outre qu'un tel nettoyage, impliquant l'installation d'un échafaudage, dépasse quant à son envergure et son coût les frais d'entretien courants auxquels on peut s'attendre dans une copropriété, la façade étant en principe et par nature conçue pour durer dans le temps.

La Cour déduit des conclusions des différentes expertises que l'apparition des algues et mousses sur la façade constitue un phénomène tenant aux conditions climatiques, à l'exposition de l'immeuble aux intempéries et aux particularités de la façade isolante favorisant l'apparition d'humidité sur la surface extérieure. Or, tant l'entrepreneur général que le façadier ne pouvaient en leur qualité de professionnels ignorer cet état de choses et ils devaient en tenir compte dans la conception et la mise en oeuvre de la façade et dans le choix et le mode d'application de l'enduit, voire d'un produit fongicide efficace.

Il en découle que l'apparition des algues n'étant pas imputable à un défaut d'entretien de la façade à charge du SYNDICAT de nature à exonérer la SOC.1 de sa responsabilité, celle-ci doit réparation du dommage causé.

L'appel de la SOC.1 n'est partant pas fondé, le jugement entrepris étant à confirmer, y compris en ce que la SOC.1 a été condamnée à payer au SYNDICAT une indemnité de procédure de 5.500 euros.

L'équité commande d'allouer au SYNDICAT une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel.

Les avocats ont marqué leur accord à ce que Madame la Présidente Marianne EICHER, chargée de faire rapport, tienne seule l'audience pour entendre les plaidoiries. Elle a indiqué la composition de la Cour, a fait son rapport oral et a rendu compte de l'audience à la Cour dans son délibéré.

## 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,

vu l'article 227 du nouveau code de procédure civile,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

**confirme** les jugements entrepris,

condamne la SOC.1 à payer au SYNDICAT une indemnité de procédure de 2.000 euros,

condamne la SOC.1 à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Alain GROSS sur ses affirmations de droit.