

Arrêt N°173/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt novembre deux mille dix-neuf

Numéro 45175 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, conseiller, et
Michèle KRIER, greffier.

Entre :

1.) **A.**), demeurant à (...),

2.) **B.**), demeurant à (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves
TAPELLA d'Esch-sur-Alzette en date du 9 août 2017,

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à
Esch-sur-Alzette,

et :

la SOC.1, 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 (...),

intimée aux termes du prédit exploit TAPELLA,

comparant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant
à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Suivant contrat conclu en date du 2 mai 2012, A.) et B.) ont chargé la SOC.1 (ci-après la SOC.1) de la construction d'une maison unifamiliale à (...) suivant des plans établis par le bureau d'architectes ARCH.) et un cahier des charges du 25 avril 2012 pour le prix de 469.800 euros payable par tranches successives au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Saisi de la demande de A.) et B.) dirigée contre la SOC.1 tendant au paiement du montant de 127.820,40 euros à titre de dommages-intérêts du chef du préjudice matériel et moral subi par eux en raison des vices, retards d'achèvement et moins-values affectant leur maison, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 19 mai 2017, après avoir qualifié le contrat entre parties de contrat d'entreprise, a dit la demande fondée pour le montant de 7.000 euros.

De ce jugement qui leur avait été signifié le 13 juillet 2017, A.) et B.) ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 9 août 2017.

Quant à la qualification du contrat entre parties

Les appelants reprochent aux juges de première instance d'avoir retenu qu'ils étaient liés à la SOC.1 par un contrat d'entreprise, estimant que le contrat entre parties constitue une vente en état futur d'achèvement. Ils contestent s'être réservés les pouvoirs de maîtres de l'ouvrage. Ils n'auraient pas disposé de clés leur donnant accès au chantier et n'auraient pas été tenus au courant de l'évolution des travaux. Certaines prestations auraient été exclues du contrat pour avoir été exécutées par eux personnellement, mais il n'en résulterait pas pour autant qu'ils auraient conservé la maîtrise de l'ouvrage.

La SOC.1 conclut à la confirmation de la décision entreprise en ce qu'il a été retenu que les parties étaient liées par un contrat d'entreprise. Elle fait valoir que A.) et B.) sont activement intervenus dans la réalisation de l'ouvrage en prenant des décisions importantes concernant la planification et le déroulement du chantier. Il résulterait tant des conditions générales du contrat que de la description des travaux dans la « Baubeschreibung » que les appelants, désignés par le terme « Bauherren », se sont réservés les pouvoirs de maîtres de l'ouvrage, ayant mandaté un bureau d'architectes pour dresser les plans de la maison, n'ayant chargé la SOC.1 que six mois après l'établissement des plans et la « Baubeschreibung » énumérant les travaux exclus du contrat et réalisés par les maîtres de l'ouvrage eux-mêmes tels des travaux de terrassement, les finitions intérieures, les travaux de peinture et certains travaux ayant trait aux terrasses et balcons. En outre, les appelants auraient en cours de route modifié les travaux à réaliser, abandonnant notamment l'aménagement des alentours et de la pente de garage.

A.) et B.) auraient eu accès au chantier pendant toute la durée de la construction, sauf pendant une très courte période en fin de chantier pour des raisons de sécurité, les appelants ayant toutefois été avertis du changement de serrure de la porte d'entrée et ayant conservé un accès à la maison par le garage.

Les juges de première instance ont fait un exposé correct en droit des règles applicables à la vente en état futur d'achèvement et au contrat d'entreprise, de sorte que la Cour s'y réfère, étant rappelé que le point commun entre les deux contrats réside dans l'obligation pour le constructeur d'édifier un immeuble et que la distinction provient de la possibilité ou non du client acquéreur d'exercer une certaine maîtrise sur les travaux à réaliser.

La vente en l'état futur d'achèvement se caractérise par le transfert progressif de la propriété de la construction au fur et à mesure de sa réalisation et le paiement progressif du prix entre les mains du vendeur au fur et à mesure de l'édification de l'immeuble, sans attendre son achèvement, ces modalités du transfert de propriété et de paiement du prix constituant les éléments caractéristiques du régime propre à ce type de vente, tandis que le contrat d'entreprise se caractérise par la liberté du maître de l'ouvrage qui garde, au cours de l'exécution de l'ouvrage, le pouvoir d'en modifier les plans et la réalisation, la différence essentielle entre les deux contrats résidant dans le fait que dans la vente, les pouvoirs du maître de l'ouvrage appartiennent au vendeur-constructeur jusqu'à l'achèvement de la construction, l'ouvrage étant déterminé par ce dernier dans toutes ses caractéristiques et le client acheteur ne pouvant intervenir d'aucune façon dans l'exécution de l'ouvrage.

La Cour relève tout d'abord que les parties elles-mêmes ont qualifié leurs relations de contrat d'entreprise (Vertrag für Bauleistungen) et non pas de vente, même si cette qualification ne lie pas le juge.

Force est encore de constater que si le contrat prévoit un paiement par tranches du prix convenu, il ne dispose pas que A.) et B.) deviendront progressivement propriétaires de l'ouvrage au fur et à mesure de sa construction.

En ce qui concerne la maîtrise de l'ouvrage, il est admis que le maître de l'ouvrage est la personne qui obtient, moyennant le paiement d'un prix, les services d'un entrepreneur ou locateur qui réalise un ouvrage immobilier ou des travaux pour son compte et selon ses souhaits.

En l'espèce, il est à noter que les plans de la maison n'ont pas été établis par la SOC.1 ou son architecte, mais qu'ils ont été fournis par le bureau d'architectes chargé par les appelants.

Par ailleurs, le contrat du 2 mai 2012 prévoit expressément que certains travaux seront réalisés par A.) et B.) eux-mêmes (clause 1.2. Eigenleistungen), ces prestations leur permettant de participer activement à la réalisation de leur projet. Ainsi le descriptif des travaux

met à charge des appelants des travaux de terrassement et d'excavation, les travaux de peinture et l'aménagement d'une terrasse et d'un balcon, les appelants ayant également installé eux-mêmes la cuisine.

Il résulte encore de la clause 3.2. du contrat que les appelants pouvaient modifier les prestations convenues, voire réclamer des prestations supplémentaires, de sorte que l'ouvrage n'était pas déterminé à l'avance dans tous ses éléments par la SOC.1. A.) et B.) ont d'ailleurs apporté des modifications aux plans et à l'autorisation de construire en résiliant le compromis de vente par lequel la commune leur avait cédé une portion du domaine public, ce qui a nécessité l'obtention d'une nouvelle autorisation de construire, le niveau de l'immeuble ayant dû être rehaussé et la pente d'accès au garage modifiée.

Il se dégage de tous ces éléments que A.) et B.) disposaient des pouvoirs de maîtres de l'ouvrage, étant observé qu'il résulte d'un courrier de leur mandataire du 11 février 2014 que les appelants ont pu accéder au chantier par la porte du garage dont une clé leur avait été remise, de sorte que leur argumentation ayant trait à l'absence d'information quant à l'état d'avancement des travaux tombe à faux.

Il s'ensuit que c'est à bon droit que les juges de première instance ont qualifié le contrat entre parties de contrat d'entreprise.

Quant aux dommages-intérêts pour préjudice matériel et moral

Selon le dernier état de leurs conclusions, les appelants réclament à ce titre un montant de 131.088,34 euros.

- Factures numéros 330 et 331 du 16 décembre 2013

Les appelants contestent les prédites factures qui se rapporteraient à des travaux supplémentaires qu'ils n'auraient pas commandés et qui seraient imputables à la faute de l'entrepreneur qui aurait omis de planifier la location et l'installation d'une grue. A.) et B.) expliquent qu'ils ont réglé ces factures sans reconnaissance préjudiciable de leur responsabilité en se réservant tous droits y relatifs et ils réclament le remboursement du montant payé, à savoir la somme de 10.533,52 euros. Ils n'auraient notamment pas été rendus attentifs à la clause 1.0 (3) des conditions générales, les appelants estimant que l'entrepreneur a manqué à ce titre à son devoir d'information à leur égard en leur qualité de consommateurs et que cette clause est abusive.

La SOC.1 explique que les factures litigieuses se rapportent à l'installation d'une grue et au gravier nécessaire pour aménager la pente d'accès au garage. Ces frais auraient été engendrés par le refus de l'Administration communale de (...) de céder aux appelants une parcelle de terrain sur laquelle la grue devait être érigée et les travaux

en question auraient fait l'objet d'une commande de la part des appelants.

La Cour constate, à l'instar du tribunal, que les frais relatifs à l'installation de la grue et au gravier supplémentaire faisant l'objet des factures nos 330 et 331 du 16 décembre 2013 trouvent leur cause dans la décision commune des appelants et de l'Administration communale de (...) de résilier le compromis par lequel la commune avait cédé à A.) et B.) une partie du trottoir, de sorte que le terrain des appelants a dû être aménagé par le coulement d'une dalle en vue de recevoir la grue et le niveau de la construction rehaussé afin de pouvoir aménager la pente vers le garage conformément aux prescriptions du règlement des bâtisses, une nouvelle autorisation de construire ayant dû être demandée à cet effet. Ces prestations, rendues nécessaires par des contraintes techniques et ne relevant pas d'une commande supplémentaire des maîtres d'œuvre, ont été à raison mis à charge des appelants qui sont à l'origine desdits coûts, l'article 1.0. (3) des conditions générales mettant notamment à charge du maître de l'ouvrage une obligation concernant l'accessibilité du chantier, accès qui n'était plus garanti. Il est à noter que les appelants ne sauraient soutenir ne pas avoir été informés du contenu de ladite clause faisant partie des conditions générales du contrat annexées à ce dernier et qu'ils ont signées séparément le même jour que le contrat.

Ce chef de la demande a, partant, à bon escient été déclaré non fondé.

- Vices et malfaçons

A.) et B.) soutiennent avoir revendu la maison pour un prix inférieur de 150.000 euros au prix du terrain et de la construction en raison des nombreux désordres affectant l'immeuble.

Les appelants contestent que les travaux de finition ayant fait l'objet de réserves dans le procès-verbal de réception du 12 décembre 2014 aient été exécutés. Ils invoquent des désordres au niveau de l'escalier extérieur de la terrasse vers le jardin, des terrasses et des balcons. Le garage n'aurait pas les dimensions prévues sur les plans qui seraient insuffisantes pour y stationner des voitures. Ils reprochent en outre à la SOC.1 de ne pas avoir enlevé la terre excédentaire derrière la maison, ils invoquent des défauts aux meubles de la salle de bains, la classe énergétique promise n'aurait pas été atteinte et la couleur du béton ciré ne serait pas uniforme.

A.) et B.) réclament un montant de 20.000 euros à titre de dommages-intérêts de ce chef et demandent, à titre subsidiaire, à voir nommer un expert avec la mission de déterminer le coût de la remise en état des désordres.

La SOC.1 renvoie aux procès-verbaux de réception des travaux dressés par l'expert Henx en date des 27 mars et 12 décembre 2014 énumérant quelques travaux encore à accomplir, travaux qui auraient

été réalisés. L'escalier extérieur de la terrasse vers le jardin et l'aménagement de la rampe d'accès n'auraient pas fait partie du contrat et n'auraient pas fait l'objet d'une commande spéciale. Le préjudice découlant des dimensions insuffisantes du garage ne serait pas établi.

Il est constant en cause que A.) et B.) ont actuellement vendu leur maison qui est habitée par les nouveaux propriétaires.

Il est admis que le propriétaire ne perd pas la faculté d'agir en réparation des vices et malfaçons affectant son bien immobilier du seul fait de la vente de ce dernier à condition que son action présente pour lui un intérêt direct et certain.

Tel que le tribunal l'a relevé à juste titre, les appelants restent en défaut d'établir, y compris en instance d'appel, la réalité et l'envergure de leur préjudice. Ils n'ont en effet pas exposé de frais de remise en état, ayant affirmé ne pas avoir disposé des moyens financiers pour ce faire, et ils ne prouvent pas avoir obtenu lors de la revente de la maison un moindre prix en raison des défauts allégués, étant relevé qu'une expertise ne saurait être ordonnée pour pallier à la carence d'une partie dans l'administration de la preuve.

Ce volet de la demande a, partant, encore à bon droit été déclaré non fondé.

- Retard d'achèvement

Les appelants font valoir que le retard d'achèvement du chantier a été de quatorze mois et qu'il ne leur est pas imputable.

Ils réclament à ce titre les montants de :

- 5.201,60 euros pour des jours de congé qu'ils ont dû prendre en relation avec la construction de leur maison,
- 375,76 euros à titre de frais de notaire pour le rallongement du crédit et de 5.000 euros à titre d'intérêts payés en relation avec le prêt immobilier contracté pour financer la construction,
- 2.146,50 euros et 220,97 euros au titre d'un prêt supplémentaire,
- 7.958,58 euros et 2.151,41 euros au titre du remboursement, en capital et intérêts, pour la période de janvier 2014 à février 2015, du prêt contracté pour l'appartement occupé par eux,
- 17.500 euros à titre de manque à gagner en loyers relatifs audit appartement,
- 10.000 euros du chef du retard d'achèvement,
- 50.000 euros à titre de dommage moral.

La SOC.1 conteste le retard d'achèvement invoqué et elle conclut à voir déclarer non fondée la demande en dommages-intérêts tant du

chef de préjudice matériel que moral, relevant ainsi implicitement appel incident.

Force est de constater que le contrat entre parties ne stipule pas de date précise de début des travaux, la clause afférente se contentant de mentionner l'année 2012, et il ne prévoit pas de date d'achèvement de la construction. Il résulte des éléments du dossier qu'une troisième autorisation de construire a été délivrée le 5 juin 2013, cette date ayant été retenue par les premiers juges comme point de départ des travaux. Un procès-verbal de réception provisoire des travaux a été dressé par l'expert Henx le 27 mars 2014, suivi d'un procès-verbal de réception définitive en date du 12 décembre 2014 n'énumérant plus que quelques finitions à achever, de sorte qu'il peut être retenu que les travaux de construction se sont étendus sur une période de près de dix-huit mois, les appelants ayant disposé dès le mois de février 2014 des clés pour entrer dans leur maison.

La Cour est d'avis, contrairement aux premiers juges, que ce délai n'est pas excessif, eu égard notamment aux imprévus survenus en relation avec l'annulation par les appelants du compromis de vente portant cession de la partie du domaine public, imprévus qui ont occasionné un report de l'achèvement des travaux, une nouvelle autorisation de construire ayant dû être demandée. Il est encore à relever qu'il découle des éléments du dossier que certains travaux à charge des appelants eux-mêmes ont pris du retard, tels les raccordements aux réseaux de distribution d'eau et d'électricité.

Il s'ensuit que la preuve d'un retard d'achèvement imputable à la SOC.1 n'est pas rapportée, de sorte que, par réformation de la décision déferée, la demande est à déclarer non fondée pour les montants réclamés à ce titre, y compris le dommage moral allégué en raison des tracasseries imputables aux délais et reports subis.

L'appel principal n'est, partant, pas fondé, tandis que l'appel incident est fondé.

La condition d'iniquité n'étant pas établie dans leur chef, A.) et B.) ont à bon droit été déboutés de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et au vu du sort de leur appel, ils sont de même à débouter de leur demande afférente pour l'instance d'appel.

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

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

réformant,

dit la demande en paiement de dommages-intérêts pour retard d'achèvement de A.) et B.) non fondée,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute A.) et B.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne A.) et B.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Claude CLEMES sur ses affirmations de droit.