

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N°190/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du quatre décembre deux mille dix-neuf

Numéro CAL-2018-00741 du rôle

Composition:

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

E n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 26 juillet 2018,

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

e t :

1) PERSONNE1.), demeurant à L- ADRESSE2.),

2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux termes du prédit exploit GEIGER,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Par jugement du 15 juin 2018, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a condamné la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) (ci-après les consorts PERSONNE2.)-PERSONNE1.)) les montants de 35.006,40 euros au titre de frais de remise en état des désordres affectant leur maison sise à LIEU1.), tels qu'évalués par l'expert judiciaire Fernand Zeutzus dans son rapport du 31 août 2016, 1.500 euros au titre de perte de jouissance de l'immeuble durant les travaux de réfection, 3.871,09 euros au titre de frais d'expertise et 1.000 euros au titre d'une indemnité de procédure.

De ce jugement, signifié le 12 juillet 2018, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel suivant exploit d'huissier du 26 juillet 2018.

La société SOCIETE1.) fait grief au tribunal d'avoir retenu sa responsabilité dans les désordres déplorés par les parties adverses.

Quant à l'escalier extérieur, l'appelante relève que le cahier des charges prévoyait du dallage (...), les parties adverses auraient cependant choisi de la pierre bleue. Lors d'une réunion sur place, l'expert Zeutzus aurait indiqué qu'il fallait envisager une analyse sur une plaque à définir par l'expert. Cela n'aurait cependant pas été fait. A défaut d'investigations supplémentaires effectuées par l'expert, le jugement entrepris devrait partant être réformé en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) au montant de 13.104 euros au titre de frais de remise en état de l'escalier extérieur. A titre subsidiaire, l'appelante conclut à un complément d'expertise et estime que le coût des travaux relatifs à l'escalier extérieur, tel que prévu au cahier des charges, devrait être pris en compte pour évaluer le coût de la réfection. En ordre plus subsidiaire, il y aurait lieu de retenir la variante 1 proposée par l'expert qui permettrait de pallier aux problématiques visés de manière suffisante.

Quant aux seuils de portes, portes-fenêtres et fenêtres, la société SOCIETE1.) conteste toute responsabilité dans son chef. Le montant retenu de 8.985,60 euros serait par ailleurs largement surfait par

rapport aux prix moyens pratiqués au Luxembourg, la société SOCIETE2.) ayant chiffré le coût de tels travaux à 3.660 euros.

Quant à la terrasse, la société SOCIETE1.) se prévaut d'un courrier de l'ORGANISATION1.) selon lequel seulement deux dalles de la terrasse étaient défectueuses, de sorte que la réfection complète de la terrasse ne se justifierait pas. Elle ajoute que suivant cahier des charges, les dalles de la terrasse auraient dû être posées sur plots, or les clients auraient choisi de poser des dalles de très grand format, sur ciment. Le jugement serait à réformer en ce qu'il a retenu des frais de remise en état à hauteur de 12.402 euros.

A défaut de désordres imputables à l'appelante, la demande en indemnisation d'une perte de jouissance de l'immeuble ne serait pas fondée non plus. A titre subsidiaire, elle estime que le montant alloué est surfait.

Les consorts PERSONNE2.)-PERSONNE1.) concluent à la confirmation du jugement déféré par adoption des motifs des juges de première instance.

Ils contestent les affirmations de l'appelante quant à la pose sur plots respectivement quant à la pose de dalles de très grand format, sur ciment, dès lors qu'elles ne seraient pas établies par les éléments du dossier.

Les intimés rappellent qu'ils ont acquis leur immeuble suivant contrat de vente en état futur d'achèvement conclu avec la société SOCIETE1.), de sorte que le fait que la pose des pierres bleues a été effectuée par un sous-traitant de la société SOCIETE1.) ne porterait pas à conséquence. Le cahier des charges, dont se prévaut l'appelante, ne mentionnerait d'ailleurs pas de prix des dalles pour les parties extérieures.

Ce serait à juste titre que le tribunal a relevé que l'expert, en inspectant l'escalier extérieur, a immédiatement déclaré que la pierre était affectée de défauts. Contrairement aux assertions de l'appelante, l'éventualité d'une analyse de la pierre à effectuer par un établissement spécialisé aurait été exclusivement suggérée par le fournisseur de la pierre, l'expert lui-même n'ayant précisément pas retenu la nécessité d'une telle analyse. Aucune suite n'ayant été donnée par le fournisseur à cette suggestion, ce serait à bon droit que l'appelante a été condamnée au montant de 13.104 euros retenu par l'expert Zeutzius.

Quant aux seuils des portes, portes-fenêtres et fenêtres, les intimés contestent la pertinence du devis SOCIETE2.) produit en cause par l'appelante. Cette société, n'ayant pas connaissance des lieux, n'aurait pas pu établir un devis sérieux et circonstancié, de sorte que

le jugement de première instance serait encore à confirmer quant à ce volet.

Quant à la terrasse, ce serait à juste titre que le tribunal a retenu que le courrier de l'ORGANISATION1.) ne remet pas en cause les conclusions de l'expert. Ce courrier ne se limiterait pas à deux dalles en contre pente mais énoncerait plusieurs défauts et l'expert Zeutzius préciserait tant l'origine que les conséquences de la stagnation de l'eau sur la terrasse. Ce serait partant à bon droit que la société SOCIETE1.) a été condamnée au paiement de la somme de 12.402 euros.

Les consorts PERSONNE2.)-PERSONNE1.) concluent encore à la confirmation du jugement déféré en ce qu'il leur a alloué le montant de 1.500 euros au titre de perte de jouissance et ils réclament finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

Il est constant en cause que suivant acte notarié de vente d'un terrain et de vente en état futur d'achèvement du 27 juillet 2011, les consorts PERSONNE2.)-PERSONNE1.) ont acquis de la société SOCIETE1.) un terrain à bâtir sis à LIEU1.), ainsi qu'une maison d'habitation jumelée à ériger sur ledit terrain.

La maison a été réceptionnée par les consorts PERSONNE2.)-PERSONNE1.) en date du 16 juillet 2012. Les acquéreurs se plaignant de plusieurs désordres affectant leur maison, apparus au début de l'année 2013, l'expert Fernand Zeutzius, nommé par ordonnance de référé du 25 juin 2015, a dressé un rapport d'expertise.

C'est à bon droit et par des motifs que la Cour adopte, que le tribunal, en rappelant les règles régissant la responsabilité du constructeur en cas de vente d'un immeuble à construire, a retenu que la réception de l'ouvrage des consorts PERSONNE2.)-PERSONNE1.) étant intervenue le 16 juillet 2012, la responsabilité de la société SOCIETE1.) est à analyser au regard des dispositions de l'article 1646-1 du code civil.

La société SOCIETE1.) ne discutant pas l'existence de certains désordres affectant la maison des consorts PERSONNE2.)-PERSONNE1.), conteste néanmoins toute responsabilité dans son chef.

Il y a lieu de rappeler d'emblée que les juges ne doivent s'écarter des conclusions d'un expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant

de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises.

° Quant à l'escalier extérieur, il convient de noter que le fait que les conjoints PERSONNE2.)-PERSONNE1.) ont préféré la pose d'une pierre bleue naturelle au dallage prévu au descriptif des travaux et fournitures, ne porte pas à conséquence, la société SOCIETE1.) ayant librement accepté ce choix en faisant procéder à la pose de la pierre bleue.

Tel que l'ont retenu à bon droit les juges de première instance, et contrairement aux soutènements de l'appelante, l'expert n'a ni suggéré, ni estimé utile de réaliser une analyse technique préliminaire des pierres afin de se prononcer sur les causes et origines des défauts constatés, une telle analyse ayant été proposée par le seul fournisseur des pierres qui n'a cependant pas donné suite à cette suggestion.

La Cour constate qu'il résulte des constatations et des conclusions claires et précises de l'expert Zeutzus, que le tribunal a reproduit au jugement déféré et auxquelles la Cour se réfère, que les causes des nombreux éclats affectant les pierres proviennent d'un problème inhérent à la nature et à la qualité de la pierre bleue et du défaut d'avoir procédé à un blanding. L'expert a encore retenu que les plaques de pierre bleue n'ont pas fait l'objet d'une pose selon les règles de l'art.

Aucun élément susceptible de mettre en doute les conclusions de l'expert n'étant soumis à la Cour, il n'y a pas lieu d'ordonner un complément d'expertise, étant encore observé qu'il n'incombe pas à l'expert de vérifier si le coût de la pose de la pierre bleue a été mis en compte, le cas échéant comme supplément, par la société SOCIETE1.).

Au vu des explications fournies par l'expert, c'est également à bon droit que la variante 1 proposée au titre de la remise en état, chiffrée à 13.104 euros, a été retenue par le tribunal, d'autant plus que ce montant n'a pas été contesté en première instance.

° Quant aux seuils de portes, portes-fenêtres et fenêtres, la société SOCIETE1.) contestant toute responsabilité et estimant que le montant relevé par l'expert est surfait, verse en instance d'appel un devis daté du 30 mai 2017 émanant de la société SOCIETE2.) qui renseigne un montant de 3.660 euros en se référant à un chantier PERSONNE2.)/PERSONNE3.).

Eu égard, d'une part, aux contestations des conjoints PERSONNE2.)-PERSONNE1.) qui soulignent que cette société n'a jamais procédé à une visite des lieux, et d'autre part, au caractère imprécis du prédict devis qui met en compte un montant forfaitaire sans précision aucune quant aux fournitures et main-d'œuvre, le devis SOCIETE2.) ne

permet pas à la Cour de se départir du montant retenu par l'expert Zeutzius au titre d'indemnisation du préjudice résultant des seuils en question, qui, selon l'expert, ont été mal fixés.

Le jugement est encore à confirmer à cet égard.

° Quant à la terrasse, la Cour constate, à l'instar des juges de première instance, que le courrier de l'ORGANISATION1.) ne remet pas en cause les conclusions de l'expert et ne se limite pas à deux dalles en contrepenne, mais énonce plusieurs défauts dont l'expert Zeutzius précise tant l'origine que les conséquences.

Contrairement à l'affirmation de la société SOCIETE1.), le procédé de la pose, que ce soit sur plots ou sur ciment, n'est pas renseigné au descriptif des travaux et fournitures, de sorte que l'argumentation à ce sujet est partant vaine.

A défaut d'un élément susceptible d'ébranler les conclusions de l'expert, le jugement déféré est encore à confirmer en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 12.402 euros au titre de frais de réfection de la terrasse.

° C'est à bon droit et par des motifs auxquels la Cour se rallie, que le tribunal, en relevant que les travaux de réfection d'une certaine envergure vont engendrer des désagréments aux consorts PERSONNE2.)-PERSONNE1.), a retenu un montant de 1.500 euros au titre de perte de jouissance de leur immeuble pendant ces travaux, ce montant n'étant nullement exagéré.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel n'est pas fondé.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

En revanche, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge des consorts PERSONNE2.)-PERSONNE1.) l'entière des sommes exposées non comprises dans les dépens, il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 2.000 euros 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, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Christiane GABBANA, avocat concluant affirmant en avoir fait l'avance.