

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 157/23 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-et-un décembre deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2021-00777 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Anne-Françoise GREMLING, conseiller,
Marc WAGNER, conseiller,
Isabelle HIPPERT, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., 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 ses gérants actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg du 17 juin 2021,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Jean-Jacques LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit NILLES,

appelante par incident,

comparant par la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1924 Luxembourg, 43, rue Emile Lavandier, représentée par son gérant actuellement en fonctions et représentée aux fins de la présente procédure par Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

LA COUR D'APPEL :

A la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), tendant à voir nommer un expert avec la mission de dresser un rapport sur les vices et malfaçons affectant l'appartement acquis par eux de la part de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après « la société SOCIETE1.) »), et après mise en intervention de la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après « la société SOCIETE2.) »), le juge des référés a, par ordonnance du 20 février 2012, commis l'expert judiciaire Gilles Kintzelé à ces fins.

Saisi d'une demande de la société SOCIETE1.) tendant, entre autres, à la condamnation solidaire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer certains montants à titre de dernière tranche du prix de vente restant dû et du chef de travaux supplémentaires, ainsi qu'à voir condamner la société SOCIETE2.) à la tenir quitte et indemne d'éventuelles condamnations prononcées à son encontre dans le cadre de demandes reconventionnelles, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a, par jugement du 31 janvier 2018, notamment dit fondée la demande principale de la société SOCIETE1.) contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement du montant réclamé du chef de dernière tranche du prix de vente et, avant tout autre progrès en cause, chargé l'expert Gilles Kintzelé d'une mission complémentaire.

Suite au dépôt du rapport d'expertise sollicité et statuant en continuation du jugement précité, ledit tribunal a, par jugement du 28 avril 2021, condamné les consorts PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) au paiement de certains montants, tout en disant qu'il y a lieu à compensation judiciaire entre les deux créances réciproques, et dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) tendant à être tenue quitte et indemne par la société SOCIETE2.).

Plus précisément quant à la demande reconventionnelle des consorts PERSONNE3.), la juridiction de première instance leur a alloué, en raison d'un problème d'humidité au coin du mur sous-toiture, le montant de 800,28 euros, correspondant au prix des travaux pour remédier à ce vice, la somme de 1.500 euros à titre de moins-value pour livraison de prises et interrupteurs de moindre qualité que celles commandées, le montant de 200 euros à titre de moins-value en considération d'une différence de planéité du carrelage à un endroit dépassant les tolérances admises et la somme de 16.250 euros du chef de moins-value résultant de la non-conformité de la rampe du garage.

La société SOCIETE1.) a interjeté appel du jugement du 28 avril 2021 par exploit d'huissier du 17 juin 2021, en cantonnant son recours à la décision relative à sa demande en garantie formulée à l'encontre de la société SOCIETE2.), tout en précisant que le volet du jugement en rapport avec les demandes des consorts PERSONNE3.) a fait l'objet d'un acquiescement. Elle estime que de ce fait aucun problème d'indivisibilité du litige ne se pose.

Le jugement déferé a considéré que « *pour prospérer dans sa demande en garantie à hauteur des sommes réclamées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contre la société SOCIETE2.), il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir que les vices et non-conformités retenus sont exclusivement imputables à la société SOCIETE2.)* », pour ensuite retenir que « *or, ni le rapport d'expertise, ni aucun élément versé en cause par la société SOCIETE1.) n'établissent cette preuve, de sorte que sa demande visant à être tenue quitte et indemne par la société SOCIETE2.) n'est pas fondée* ».

L'appelante critique ce raisonnement et estime qu'il résulte pourtant des descriptifs des constatations et commentaires de l'expert que l'on se trouve en présence de défauts de conception. A titre subsidiaire, elle demande de charger l'expert Kintzelé de la mission de se prononcer expressément sur la nature des anomalies en cause et d'indiquer s'il s'agit de vices de conception ou d'exécution.

En cours d'instance, elle fait verser un rapport d'expertise établi par Romain Fisch, mandaté par elle afin d'étudier la liste des malfaçons reprises dans un

jugement rendu dans une autre instance, et conclut, sur base de ce rapport, notamment à une erreur de conception de la pente du garage. Elle demande de désigner un expert, qui pourrait être Gilles Kintzelé, « *aux fins d'étudier la liste des malfaçons reprises aux points 1 à 16, pages 14 à 21 du jugement civil n°2022TALCH17/000xx (XVII^{ème} Chambre) et d'indiquer si la nature de chaque malfaçon est imputable à une erreur de conception ou d'exécution ou aux deux, et de chiffrer les postes en question, et en particulier ceux retenus par l'expert Fisch comme étant la conséquence d'erreurs de conception, à savoir le seuil de la fenêtre de la cave arrière-gauche, la pente du garage ainsi que la présence d'algues sur la façade* ».

Elle fait valoir qu'à défaut d'aléa, l'architecte a une obligation de résultat de concevoir un ouvrage exempt de vices et qu'il en va de même pour la surveillance des travaux. Il lui appartiendrait encore de respecter la réglementation et de renseigner le maître de l'ouvrage sur les difficultés que peut soulever un projet de construction.

La distinction entre fautes d'exécution et de conception revêtirait dès lors un caractère superflu au regard du régime général de la responsabilité de l'architecte tel que découlant du contrat.

Cependant elle accepte de considérer que l'intimée n'est pas concernée par le défaut relatif à une différence de planéité du carrelage.

Elle demande à la Cour de dire, par voie de réformation, que la société SOCIETE2.) devra la tenir quitte et indemne des autres condamnations prononcées à son encontre, sinon de fixer les proportions respectives de responsabilité.

Elle réclame une indemnité de procédure d'un montant de 3.000 euros.

La société SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de l'appel, à défaut pour la société SOCIETE1.) d'avoir intimé PERSONNE1.) et PERSONNE2.), au motif que ceux-ci seraient indivisiblement liés aux parties figurant à l'instance d'appel.

Elle fait valoir à ce sujet que le litige porterait, aussi bien en première instance qu'en instance d'appel, sur le point de savoir si l'immeuble en cause est affecté de vices et, dans l'affirmative, sur la détermination de la responsabilité respective des parties à l'instance d'appel et l'indemnisation des consorts PERSONNE3.).

Elle conteste avoir commis une quelconque faute dans l'exécution de sa mission d'architecte et souligne que le rapport d'expertise judiciaire, dressé en exécution du jugement du 31 janvier 2018, ne ferait nullement ressortir des désordres et vices qui lui seraient imputables ou ayant pour origine une erreur de conception.

Pour prospérer dans sa demande en garantie, il appartiendrait à l'appelante d'établir que les désordres en cause trouveraient leur source exclusive dans un manquement qui lui serait imputable. Une simple référence à la « *nature des anomalies* » ne saurait en aucun cas être considérée comme preuve suffisante d'une prétendue erreur de conception dans son chef.

Elle considère qu'un entrepreneur normalement compétent, qui n'est pas confronté à des difficultés d'exécution particulières, répond seul de toute violation des règles de l'art, même s'il coopère avec un architecte chargé d'une mission de contrôle général, et ce surtout quand les travaux par lui exécutés relevaient de la simple réalisation matérielle de l'ouvrage.

Elle estime que le défaut de circulation d'air entre l'isolant de la façade et la maçonnerie, de même que la non-conformité des prises et interrupteurs, seraient dus à un problème de réalisation de l'ouvrage.

Elle affirme que le désordre relatif à la pente de la rampe du garage trouve son origine dans une mauvaise réalisation des fondations de l'immeuble réalisées par l'appelante.

Elle s'oppose à tout complément d'expertise et conclut à l'inopposabilité à son encontre du rapport Fisch, au vu de son caractère unilatéral. Dans ce contexte, elle fait grief à l'appelante de mélanger deux litiges.

A titre subsidiaire, elle soutient que, dès lors que l'expert Fisch a retenu que la pente du garage est conforme aux dispositions du règlement communal, la preuve d'une faute ou d'un manquement dans son chef n'est pas rapportée.

Elle réclame une indemnité de procédure de 3.000 euros pour chaque instance – en interjetant appel incident du jugement déféré par rapport au rejet de cette demande par les juges de première instance – et la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

A titre subsidiaire, elle demande à voir fixer un partage de responsabilité largement en sa faveur.

Appréciation de la Cour

Quant à la recevabilité des appels

Un litige doit être considéré comme indivisible en ce qui concerne l'appel, lorsque l'objet de l'instance n'est pas susceptible de division, de telle sorte que si l'arrêt à intervenir sur un appel n'intimant pas toutes les parties en cause en première instance était contraire au jugement, il y aurait impossibilité absolue d'exécuter simultanément le jugement à l'égard des parties non intimées et l'arrêt à l'égard des parties figurant à l'instance d'appel.

Pareille indivisibilité n'existe pas lorsque plusieurs parties sont actionnées en réparation d'un préjudice résultant de fautes distinctes.

En l'espèce, pareille indivisibilité de l'instance n'existe pas, car une réformation du jugement de première instance quant au bien-fondé de la demande en garantie dirigée par l'entrepreneur contre l'architecte n'affecterait nullement l'exécution des condamnations prononcées entre la société SOCIETE1.) et les consorts PERSONNE3.), ce d'autant moins qu'il n'existe aucun lien d'instance entre l'intimée et ces derniers.

Ce moyen doit partant être rejeté.

L'appel, non autrement contesté, est à déclarer recevable pour avoir été introduit dans les délai et forme de la loi.

Il en est de même de l'appel incident.

Quant au fond

La société SOCIETE1.) précise qu'elle base sa demande en responsabilité contre l'architecte, la société SOCIETE2.), sur les articles 1792 et 2270 du Code civil.

Elle souligne que son action en intervention ne vise pas qu'à la fixation de parts respectives de responsabilités entre coobligés, mais aussi à faire dire que le cabinet d'architecture est en l'occurrence totalement responsable des vices en question. Elle invoque, pour fonder ses prétentions, le courrier contractuel du 18 mai 2004 (pièce n°55 de M^e Lorang).

La Cour constate que ce contrat d'architecte a été conclu entre l'intimée et la société civile immobilière SOCIETE3.).

L'appelante ne précise pas en quelle qualité elle serait fondée à se prévaloir de ce contrat.

En cas de vice de construction, les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent, en faveur du maître de l'ouvrage, une garantie décennale pour les vices qui affectent les gros ouvrages et en compromettent la solidité, et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages. Le régime spécial découlant de ces articles s'applique à partir de la réception de l'ouvrage.

Dans l'acte notarié de « *ventes et vente en état futur d'achèvement* » du 26 septembre 2006, la société SOCIETE1.) agit en qualité de « *vendeur-constructeur* ».

Afin de permettre à l'appelante de préciser en quelle qualité elle serait fondée à invoquer le bénéfice des stipulations contractuelles d'une convention à laquelle elle n'est pas partie, ainsi qu'aux parties de conclure quant aux conditions d'application des articles 1792 et 2270 du Code civil (relation entre parties, date de réception de l'immeuble, délais d'action, qualification des ouvrages en cause, ...) et de préciser la base juridique subsidiaire invoquée, il y a lieu à réouverture des débats.

Il convient de surseoir à statuer pour le surplus et de réserver tous droits et demandes des parties, ainsi que les frais et dépens.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, troisième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

déclare les appels principal et incident recevables,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne la réouverture des débats pour permettre à l'appelante de préciser en quelle qualité elle serait fondée à invoquer le bénéfice des stipulations contractuelles d'une convention à laquelle elle n'est pas partie et aux parties de conclure quant aux conditions d'application des articles 1792 et 2270 du

Code civil (relation entre parties, date de réception de l'immeuble, délais d'action, qualification des ouvrages en cause, ...), et de préciser la base juridique subsidiaire invoquée,

renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état,

réserve le surplus.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président de chambre Alain THORN, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.