

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 154/24 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du dix-neuf décembre deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2021-00777 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Anne-Françoise GREMLING, premier 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 :

Saisi d'un appel de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après « la société SOCIETE1.) ») contre le jugement rendu le 28 avril 2021 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, déclarant non fondée sa demande tendant à être tenue quitte et indemne par la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après « la société SOCIETE2.) »), la juridiction de céans, par arrêt contradictoire du 21 décembre 2023, après avoir déclaré les appels principal et incident recevables, a, avant tout autre progrès en cause, ordonné 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.

Dans ses conclusions notifiées à la suite de l'arrêt interlocutoire, la société SOCIETE1.), créée en octobre 2004, indique que la société SOCIETE3.) a fait l'objet, en date du 9 décembre 2013, d'une radiation après clôture de la liquidation volontaire.

Elle fait plaider que le document contractuel daté du 18 mai 2004, rédigé par l'intimée, a été adressé par erreur à la société SOCIETE3.), dont les associés étaient les mêmes que ses associés-fondateurs.

La société SOCIETE3.) n'aurait joué aucun rôle dans cette affaire.

La société SOCIETE1.) précise qu'elle était le propriétaire de l'immeuble en cause et qu'elle a vendu le lot incriminé aux consorts PERSONNE1.).

L'action initiale aurait été introduite par les consorts PERSONNE1.) le 5 décembre 2011 et l'intimée mise en intervention le 20 décembre 2011, de sorte que les délais d'action auraient été respectés.

La société SOCIETE2.) conteste qu'une quelconque erreur ou faute de sa part serait à l'origine de la mention renseignant la société SOCIETE3.) comme partie cocontractante.

Quant à la qualité de l'appelante pour se fonder sur le contrat d'architecte, elle s'« *abstient d'y prendre position et laisse ce point à la libre appréciation de [la] Cour* ».

L'intimée considère que la mise en cause de sa responsabilité ne saurait être basée sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, la demande tendante à ce qu'elle tienne l'appelante quitte et indemne de toute condamnation.

Elle qualifie la demande dirigée contre elle de « *demande en garantie simple exercée par un coobligé à l'égard d'un autre coobligé* » et fait valoir que l'appelante devrait rapporter l'existence d'une faute dans son chef ou établir que les désordres affectant l'immeuble des consorts PERSONNE1.) trouveraient leur source exclusive dans un manquement de sa part.

L'intimée souligne que l'expert Kintzelé n'a pas retenu la moindre faute, mais uniquement des erreurs de réalisation et non de conception.

A titre subsidiaire, s'il était jugé que les articles 1792 et 2270 du Code civil devaient s'appliquer, l'intimée fait valoir que les délais d'action n'ont été interrompus qu'en date du 31 mars 2015. Dès lors les désordres affectant la « *tablette décompensée* », ainsi que les prises et interrupteurs électriques, qui devraient être considérés comme menus ouvrages, n'auraient plus été couverts à ce moment.

Appréciation de la Cour

Il est rappelé que, saisi d'une demande de la société SOCIETE1.) tendant, entre autres, à la condamnation solidaire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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, dit fondée la demande principale de la société SOCIETE1.) contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en paiement du montant réclamé du chef de la dernière tranche du prix de vente et, avant tout autre progrès en cause, chargé l'expert Gilles Kintzelé d'une mission complémentaire.

À la suite du dépôt du rapport d'expertise et statuant en continuation du jugement précité, le tribunal a, par jugement du 28 avril 2021, condamné les consorts PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.), 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 résultant de la livraison de prises et interrupteurs de moindre qualité, 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.

Suivant acte notarié du 26 septembre 2006, la société SOCIETE1.) a été le vendeur du lot incriminé aux consorts PERSONNE1.).

La société SOCIETE2.) s'est vu confier une mission d'architecte relative aux travaux d'agrandissement et de transformation de l'immeuble en cause.

Bien que le contrat d'architecte daté du 18 mai 2004 ait été conclu entre l'intimée et la société civile immobilière SOCIETE3.), la société SOCIETE2.) ne conteste pas qu'elle est liée contractuellement à la société SOCIETE1.).

Il échet, au vu des éléments du dossier et des conclusions des parties sur ce point, de retenir que la convention en cause a été cédée à l'appelante.

Le propriétaire du terrain ou de l'ouvrage préexistant sur lequel sont réalisés les travaux de construction bénéficie de la garantie décennale, dans la mesure où l'action fondée sur l'article 1792 du Code civil est attachée à la propriété de l'ouvrage et non à sa jouissance (cf. Cass.).

En matière de contrats de vente en l'état futur d'achèvement, la propriété du sol ou de l'immeuble existant est transférée à l'acquéreur dès la conclusion du contrat conformément à l'article 1601-3, alinéa 1^{er}, du Code civil.

Etant donné qu'il incombe au vendeur de contrôler l'activité des locataires d'ouvrage avec lesquels il a conclu les marchés permettant l'édification de la construction, de payer leurs interventions et de procéder à la réception des travaux, la qualité de maître de l'ouvrage bénéficiaire des garanties légales a été dissociée de celle de propriétaire du sol ou de l'immeuble existant, afin d'éviter que le vendeur soit privé immédiatement du bénéfice des garanties légales. Le vendeur d'immeuble à construire conserve ainsi les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux conformément à l'article 1601-3, alinéa 2, du Code civil.

Lorsque la construction est livrée à l'acquéreur, le cédant perd le bénéfice des garanties légales des constructeurs, à moins qu'il ne justifie d'un intérêt personnel direct et certain à agir sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil. Si, en principe, l'action en garantie décennale se transmet aux acquéreurs avec la propriété de l'immeuble, le maître de l'ouvrage ne perd pas la faculté de l'exercer dès lors qu'elle présente pour lui un intérêt certain et qu'il peut invoquer un préjudice personnel (cf.).

L'intérêt personnel direct et certain à agir est établi lorsque le cédant a été condamné, sur le fondement de l'article 1641 du Code civil en qualité de vendeur, à réparer des malfaçons affectant l'ouvrage ou lorsqu'une fois son bien vendu, il est assigné par les acquéreurs ou condamné sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.), condamnée en sa qualité de vendeur à réparer des malfaçons affectant l'ouvrage, peut, en principe, se prévaloir des articles 1792 et 2270 du Code civil.

L'appelante ne prend pas position sur la qualification des ouvrages en cause.

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 des 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.

Afin de faire la distinction entre gros et menus ouvrages, il convient de s'attacher non seulement à la fonction de l'ouvrage pour la stabilité et la sécurité de l'édifice, mais de prendre aussi en considération l'utilité de l'ouvrage de manière à considérer comme affectant un gros ouvrage, les malfaçons qui rendent une chose immobilière impropre à sa destination. Pour que joue la responsabilité décennale, le vice affectant un gros ouvrage doit encore mettre en cause la solidité de la construction.

Les acquéreurs PERSONNE1.) ont réceptionné les clés de leur appartement en date du 4 mai 2009. A défaut de tout procès-verbal de réception, cette remise des clés vaut réception tacite.

En date du 31 mars 2015, l'appelante a assigné au fond les consorts PERSONNE1.) et l'intimée. Ce n'est qu'à cette date que les délais d'action ont été interrompus, la procédure de référé-expertise ne produisant pas cet effet.

L'appelante accepte de considérer que l'intimée n'est pas concernée par le défaut relatif à une différence de planéité du carrelage et ne demande en conséquence pas la condamnation de l'intimée à lui rembourser le montant de 200 euros accordé à titre de moins-value aux consorts PERSONNE1.) par le tribunal, et payé à ces derniers.

Les désordres relatifs à la « tablette décompensée » sont à considérer comme affectant un menu ouvrage, au vu de sa fonction dans l'édifice.

Ils n'étaient plus couverts par la garantie biennale au moment de l'assignation au fond, ni d'ailleurs au moment de l'assignation en référé-expertise, en décembre 2011.

Il ressort du rapport d'expertise Kintzelé que les prises et interrupteurs électriques sont de moindre qualité que ceux prévus au cahier des charges. Ils présentent donc un défaut de conformité.

Comme il échet de considérer que ce défaut n'est pas apparent, l'action en garantie y relative est recevable.

Une faute à charge du bureau d'architecte n'est pas établie ; le choix et l'installation des prises et interrupteurs électriques ont été faits par l'appelante.

La société SOCIETE1.) est dès lors à débouter de sa demande sur ce point.

Quant à la rampe du garage, il ressort du rapport Kintzelé que le garage a une pente de 20,5%, alors que la pente maximale autorisée est de 15 %. Ce fait a pour conséquence que, sans pose de plaques métalliques, l'accès au garage est impossible pour certains types de voitures.

Il échet de considérer que cette malfaçon affecte un gros ouvrage, en considération de l'utilité de l'ouvrage et de la nature du vice rendant le garage impropre à sa destination.

Il n'en demeure pas moins que lorsque, comme en l'occurrence, les vices et malfaçons n'affectent pas la solidité des gros ouvrages et n'entraînent qu'une simple gêne d'usage, les dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil sont inapplicables.

Il reste cependant que la société SOCIETE1.) peut exercer l'action tirée du droit commun de la responsabilité contractuelle, pour faute prouvée.

Les plans d'architecte ne sont pas versés.

Il ne ressort pas non plus du rapport d'expertise Kintzelé qu'il s'agit d'un problème de conception.

L'appelante fait verser, en cours d'instance d'appel, un rapport d'expertise établi par Romain Fisch, mandaté afin d'étudier la liste des malfaçons reprises dans un jugement rendu dans une autre instance. Elle conclut, sur base de ce rapport à une erreur de conception.

Il est vrai qu'une décision de justice qui est fondée uniquement sur une expertise ordonnée dans le cadre d'une instance judiciaire dans laquelle la partie qui succombe n'était pas partie et dont elle conteste l'opposabilité, contrevient au principe de la contradiction (cf. Cass. 8 décembre 2005, arrêt n°63/05, numéro 2226 du registre, Pas. 33, p.143).

Néanmoins, un rapport d'expertise non contradictoire vaut comme élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau code de procédure civile, à condition d'avoir été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, auquel cas il ne peut être écarté en raison de son seul caractère

unilatéral (cf. Cass. 7 novembre 2002, arrêt N°44/02, numéro 1910 du registre).

L'expert Fisch relève que, suivant le règlement des bâtisses, la déclivité d'une rampe d'un ouvrage préexistant peut atteindre 20%.

Après avoir procédé au relevé du profil, il mesure une déclivité de 16,8%, de sorte que *« face au mesurage réalisé, [l'expert] reste très prudent quant aux dires visant à établir que la pente de la rampe soit de 20,5% »*.

Il note *« qu'il y a absence d'éléments matériels établissant la non-conformité de l'ouvrage par rapport aux demandes de l'alinéa 17.2 du règlement des bâtisses »* (cf. pages 33 à 40 dudit rapport Fisch, pièce 56 de M^e Lorang).

Dans un courriel du 23 février 2023 (pièce 57 de M^e Lorang), l'expert confirme à nouveau par rapport au point en discussion que *« le préjudice n'est pas établi, la non-conformité non plus, ni même la non-praticabilité de la rampe Loschetter »*.

Au vu de ces constatations, une erreur de conception dans le chef de l'intimée n'est pas établie.

La demande tendant à voir ordonner un complément d'expertise *« aux fins d'étudier la liste des malfaçons reprises aux points 1 à 16, pages 14 à 21 du jugement civil n°2022TALCH17/00042 (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 »* est à rejeter pour n'être ni pertinente, ni concluante.

En effet, un entrepreneur normalement compétent qui n'est pas confronté à des difficultés d'exécution particulières répond seul de toute violation des règles de son art, même s'il coopère avec un architecte chargé d'une mission de contrôle général et ce à plus forte raison lorsque, comme en l'occurrence, les travaux en cause relevaient de la pure réalisation matérielle de l'ouvrage, sans aucune difficulté d'exécution particulière.

Par ailleurs, aucune demande n'est formulée par rapport à des vices affectant *« le seuil de la fenêtre de la cave arrière-gauche »* ou encore *« la présence d'algues sur la façade »*.

Il suit des développements qui précèdent que le jugement déféré est à confirmer en ce qu'il a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande dirigée contre la société SOCIETE2.).

L'appelante ayant succombé à l'instance et devant supporter la charge des dépens, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

La société SOCIETE2.) n'ayant pas établi l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, pour la première instance, le jugement déféré est à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Sur base du même motif, la demande de l'intimée en allocation d'une indemnité de procédure est également à rejeter pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, troisième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en continuation de l'arrêt du 21 décembre 2023,

dit les appels principal et incident non fondés et en déboute,

partant,

confirme le jugement déféré,

dit non fondées les demandes des parties litigantes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et en déboute,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS, sur ses affirmations de droit.

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.

