Arrêt commercial

Audience publique du vingt-cinq mai deux mille onze.

Numéro 35465 du rôle.

Composition :

Irène FOLSCHEID, présidente de chambre;
Annette GANTREL, première conseillère ;
Eliane ZIMMER, première conseillère;
Marcel SCHWARTZ, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée AAA s.à r.l., *anciennement BBB s.à r.l., établie et ayant son siège social à UUU, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro ……., représentée par son gérant actuellement en fonctions,*

appelante *aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch du 6 octobre 2009,*

comparant par Maître Roy NATHAN, avocat à Luxembourg ;

e t :

1) CCC, *salarié, né le ……..,*

2) DDD, *salariée, née le ……..,*

les deux demeurant à VVV,

intimés *aux fins du susdit exploit MERTZIG,*

sub 1) et 2) comparant par Maître Josiane EISCHEN, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Les faits gisant à la base du présent litige se résument comme suit :

La société BBB s.à r.l. était le promoteur de la construction de quatre maisons unifamiliales jumelées situées à VVV.

Le 24 février 2000, l'Administration communale de la Ville de VVV a délivré à la société BBB s.à r.l. une autorisation de bâtir, numéro 3096/02/2000, relative à la maison unifamiliale à ériger à VVV, contenant les *conditions spéciales* suivantes : « - *Le talus à nu provenant des excavations sont à protéger contre les intempéries, pour éviter l'éboulement des terres* ; - *Il faudra tenir compte des mesures résultant des investigations de l'étude géotechnique* ».

Ce terrain, ensemble une maison en état futur d'achèvement, furent vendus par la société BBB s.à r.l. aux époux CCC-DDD suivant acte passé par-devant Maître EEE, notaire de résidence à LLL, le 19 juin 2000.

Un contrat d'achèvement fut signé entre parties le 26 juillet 2001 aux termes duquel les acheteurs CCC-DDD ont déclaré que « *l'immeuble est complètement achevé conformément aux termes du contrat de vente et ses annexes dont la notice descriptive de l'immeuble prévue par le règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 et au sens de l'article 1601-5f du Code civil. De ce fait, ils* (les acheteurs) *déchargent la FFF de ses engagements comme garant* ».

Un procès-verbal de réception des travaux fut dressé le 26 juillet 2001 ; la remise des clés eut lieu le même jour.

Suivant « *constat entre parties, travaux à terminer après remise des clés* », dressé le 26 juillet 2001, la société BBB s.à r.l. s'est engagée à terminer – entre autres – pour fin octobre 2001 les travaux en rapport avec les « *alentours/travaux extérieurs 1. Travaux de façade à terminer 2. Enlèvement des déchets façade latérale 3. Fournir et poser grilles pour tuyaux ventilation/façade latérale* ».

Soutenant que la société BBB s.à r.l. n'a pas procédé à l'exécution des travaux d'aménagement des alentours de la maison située au numéro 16 A, rue Pierre Krack, conformément à l'autorisation de construire et aux règles de l'art – des *risques d'éboulement* en raison de l'instabilité du terrain étant en effet toujours à craindre – , les époux CCC-DDD ont, par acte d'huissier du 31 octobre 2008, fait donner assignation à la société BBB s.à r.l. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière commerciale, pour :

- voir condamner la société BBB s.à r.l. à *procéder aux travaux de terrassement pour enlever et profiler le talus derrière la maison tout en stabilisant le terrain à l'aide d'un cloutage tel qu'il était préconisé par la société GGG GmbH (Geotechnik und Umweltschutz) dans un rapport du 20.11.2003, le tout dans un délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir* ;

- voir d'ores et déjà autoriser les époux CCC-DDD à faire réaliser les prédits travaux en cas d'inexécution de la société BBB s.à r.l., ce aux frais de cette dernière, récupérables sur présentation des quittances des corps de métier y employés ;

- voir condamner la société BBB s.à r.l. au paiement du montant de 7.500 € en réparation du dommage prétendument accru aux époux CCC-DDD suite à l'inexécution injustifiée des obligations à charge du promoteur ;

- voir condamner la société BBB s.à r.l. au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par jugement du 8 juillet 2009, le tribunal de et à Diekirch a condamné la société BBB s.à r.l. à procéder aux travaux préconisés par la société GGG GmbH, a dit que les travaux de terrassement doivent commencer dans un délai de deux mois à partir de la signification du jugement et doivent être terminés endéans quatre mois à partir de cette signification, a autorisé les époux CCC-DDD, à défaut pour la société BBB s.à r.l. de s'exécuter dans le délai lui imparti, à faire procéder eux-mêmes aux prédits travaux et ce aux frais de la société BBB s.à r.l., a rejeté la demande des époux CCC-DDD en obtention de dommages et intérêts et a condamné la société BBB s.à r.l. au paiement d'une indemnité de procédure de 500 € ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Pour décider ainsi, le tribunal a, en substance :

- dit qu'*en l'absence d'une preuve d'une réception de l'ouvrage par les acquéreurs, le litige doit être tranché au regard de la responsabilité contractuelle de droit commun, fondée sur l'article 1147 du Code civil* ;

- dit que la société BBB s.à r.l. *ne peut se décharger envers les époux CCC-DDD, même à supposer qu'un tiers ait effectivement commis une faute, en l'occurrence la société GGG et l'Administration communale de VVV, cette faute étant inopposable aux époux CCC-DDD ;*

- rejeté, pour défaut de pertinence, l'offre de preuve présentée par la société BBB s.à r.l..

Par exploit d'huissier du 6 octobre 2009, la société AAA s.à r.l., anciennement BBB s.à r.l., a régulièrement relevé appel du jugement du 8 juillet 2009 qui ne lui a pas été signifié.

La partie appelante, en soulignant que les époux CCC-DDD occupent les lieux depuis le 26 juillet 2001, se prévaut principalement des stipulations du contrat de vente en état futur d'achèvement aux termes desquelles « *la partie venderesse ne peut être tenue pour responsable des vices apparents, conformément à l'article 1642-1 du Code civil, que pour autant qu'ils lui ont été dénoncés avant l'expiration du plus tardif des deux événements suivants : soit la réception des travaux, soit l'expiration d'un mois à compter de la prise de possession par la partie acquéreuse, à moins qu'il ne s'agisse de vices ayant fait l'objet de réserves lors du procès-verbal de constatation d'achèvement* ». Faisant plaider qu'aucune réserve n'a été émise par

les acheteurs ni au moment du constat d'achèvement des travaux ni au moment de la prise en possession de la maison en date du 27 juillet 2001, la société AAA s.à r.l. conclut à voir dire que les époux CCC-DDD sont forclos de réclamer *l'exécution en nature ou* l'obtention *de dommages et intérêts pour absence de consolidation du talus derrière leur maison*.

Ne contestant pas l'éboulement partiel des terres en 2003 et admettant avoir réalisé les travaux de consolidation sur les trois terrains voisins, la société AAA s.à.r.l. soutient *ne pas avoir continué les travaux de consolidation du talus sur le terrain des époux CCC-DDD,* alors que l'expert – qui aurait été confirmé en ses dires par le représentant de la commune de VVV – aurait *estimé que le talus ne devait être consolidé que sur la largeur des terrains des trois autres voisins.*

Ce fait est offert en preuve par voie testimoniale par la société AAA s.à r.l..

La société AAA s.à r.l. fait valoir – dans un ordre d'idées subsidiaires et au cas où l'article 1147 du Code civil serait d'application – que *l'inexécution* lui reprochée *provenait d'une cause étrangère*, alors qu'*elle-même n'est pas une spécialiste de la supervision géotechnique des travaux.*

Les époux CCC-DDD répliquent qu'il n'y a pas lieu à application de l'article 1642-1 du Code civil, étant donné que *le litige ne concerne pas l'existence ou l'inexistence d'un vice apparent* mais a trait à un *problème d'exécution du contrat qui lie les parties* ; que *la remise des clés est sans incidence, alors que l'inexécution des travaux d'aménagement du talus n'empêchait pas l'entrée en jouissance de la maison unifamiliale* ; que l'on ne saurait déduire de cette entrée en jouissance des lieux *une renonciation à l'exécution entière du contrat.*

Les époux CCC-DDD relèvent appel incident, critiquant les juges de première instance ne n'avoir pas fait droit à leur demande en obtention de dommages et intérêts d'un montant de 7.500 €. Ils soutiennent avoir été *privés de la jouissance de leur terrain depuis plus de huit ans* et que *la vue sur le talus est plus qu'inesthétique.*

Ils demandent en outre une indemnité de procédure de 2.500 € au titre des frais par eux exposés en instance d'appel.

Discussion

Conformément à l'article 1642-1 du Code civil *le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents.*

Le terme « *vice de construction* » doit être interprété extensivement. On entend comprendre parmi les vices couverts également les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité (cf : Travaux parlementaires numéros 1637 et 1637-3 ; Cour d'appel, 15 octobre 1987, P. 27, p. 188).

La non-conformité est la livraison d'une chose saine différente de celle promise ; autrement dit, le vendeur livre un immeuble correct, mais qui ne répond pas aux spécifications du contrat. Le défaut de conformité est une différence par rapport aux prescriptions contractuelles (cf : Dalloz, janvier 1994, v° Vente d'immeuble à construire par Olivier TOURNAFOND, numéros 162 et 173).

En l'espèce, les époux CCC-DDD – qui se plaignent du fait que la société AAA s.à r.l. n'a pas exécuté certains travaux lui imposés par les stipulations contractuelles – ne se trouvent pas confrontés à un problème de vice apparent affectant les travaux réalisés par la société AAA s.à r.l. ou à un problème de non-conformité de la chose livrée aux stipulations contractuelles.

Lorsqu'elle concerne un immeuble à construire, l'exécution de l'obligation de délivrance à charge du vendeur comporte – entre autres éléments – l'achèvement de l'immeuble dans le délai contractuel prévu (cf : Jurisclasseur, v° Vente d'immeuble à construire, articles 1601-1 à 1601- 4).

Un immeuble est à considérer comme étant achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipements qui sont indispensables à l'utilisation de l'immeuble conformément à sa destination contractuelle (cf : Dalloz, janvier 1994, v° Vente d'immeuble à construire par Olivier TOURNAFOND, numéro 156).

Il va sans dire que l'acquéreur a droit à un immeuble terminé et non pas simplement achevé (cf : même référence, n° 159).

En l'occurrence, après l'achèvement des travaux de construction en 2003, la société AAA s.à r.l. n'avait toujours pas procédé à une étude géotechnique et n'avait toujours pas effectué l'aménagement des alentours conformément à l'autorisation de construire délivrée par l'Administration communale de la Ville de VVV. Cette étude ne fut réalisée qu'en date du 1er avril 2003 par la société GGG GmbH, complétée suivant rapport du 20 novembre 2003 dans lequel la société GGG GmbH a précisé que « (… …) *Was den Bereich der Oberfläche hinter Gebäude D anbelangt, so wurde hier weniger Boden abgetragen als auf dem restlichen Gelände. Die Böschung ist zum Teil 1 bis 2 m höher als die Bodenoberfläche daneben. Hier sollte noch Boden in einer Art und Weise abgetragen werden, dass ausgehend von der profilierten Oberfläche auf dem Nachbargrundstück (16 C), die Anpassung an die mit Wald bewachsene Oberfläche kontinuierlich erfolgt. Auf jeden Fall muss die Vernagelung auch auf diesem Teil des Geländes ausgeführt werden. Zum Schutz der Oberfläche sollte die gesamte Böschung nach der Vernagelung mit einer dünnen Schicht Mutterboden überdeckt und mit Jutematten oder ähnlichem abgedeckt und begrünt werden* ». Le 29 septembre 2004, la société GGG GmbH a conseillé à la société AAA s.à r.l. « *dringend die Vernagelung vor der kommenden, nassen Jahreszeit auszuführen, da es sonst zu kostspieligen Instabilitäten zu mindest in Teilbereichen führen kann. Wie wir feststellen konnten, liegt in der Böschung noch ein Baumstumpf, der ebenfalls unbedingt entfernt werden muss* ».

Force est de constater que la société AAA s.à r.l. n'a pas exécuté le contrat en considération des « *conditions spéciales* » de l'autorisation de bâtir délivrée par

l'Administration communale de la Ville de VVV le 24 février 2000 qui a été annexée à l'acte notarié du 19 juin 2000 *pour être formalisée avec celui-ci*.

Que les époux CCC-DDD aient procédé le 26 juillet 2001 à la réception des travaux, ne saurait influer sur la solution du présent litige, pareille réception n'a porté – comme l'a à bon escient relevé la partie intimée – que sur les travaux qui avaient été exécutés.

L'offre de preuve par témoins, formulée par la société AAA s.à r.l., se lisant comme suit :

« *Après achèvement et réception des travaux de terrassement des trois maisons voisines, fin 2003, sans préjudice quant à la date exacte, Monsieur HHH, gérant de la société GGG, société en charge de la supervision géotechnique des travaux, a fait mention à Monsieur III que les talus de la maison de Monsieur et Madame CCC-DDD, demeurant à VVV, étaient conformes par rapport au dénivelé et qu'il pouvait donc ordonner à la société JJJ de ranger leur tractopelle et les matériels nécessaires* ;

L'Administration communale de VVV qui était également présente sur les lieux a confirmé cet avis de la société GGG »,

est à déclarer irrecevable, les faits y libellés se trouvent d'ores et déjà contredits par les rapports dressés par la société GGG s.à r.l. et la lettre du 25 janvier 2006 par laquelle le mandataire de l'Administration communale de la Ville de VVV a mis en demeure la société AAA s.à r.l. *d'enlever la terre arable derrière la maison de Monsieur CCC dans la quinzaine*.

Il suit de toutes ces considérations que les époux CCC-DDD ne sont pas forclos d'agir contre la société AAA s.à r.l., anciennement BBB s.à r.l. , et qu'ils sont en droit d'exiger l'exécution entière des travaux contractuellement prévus.

En conséquence, la société AAA s.à r.l. est à condamner à procéder aux travaux de terrassement préconisés par la société GGG GmbH dans son rapport du 20.11.2003.

Ces travaux doivent être commencés dans les deux mois après la signification du présent arrêt, sinon dès la fin du congé collectif 2011, et doivent être terminés endéans les quatre mois après la signification de l'arrêt.

Faute par la société AAA s.à r.l. de s'exécuter dans le délai lui imparti, il y a d'ores et déjà lieu d'autoriser les époux CCC-DDD à faire réaliser les prédits travaux aux frais de la société AAA s.à r.l., récupérables sur présentation des quittances des corps de métier y employés.

Etant donné que les époux CCC-DDD ont été privés, pendant des années, de la paisible jouissance d'une partie de leur terrain, il y a lieu de leur accorder des dommages et intérêts que la Cour fixe ex aequo et bono au montant de 5.000 €.

Vu l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à la demande des époux CCC-DDD en obtention d'une indemnité de procédure que la Cour fixe, au regard de tous les éléments d'appréciation en sa possession, au montant de 1.500 €.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, sur rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident ;

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel incident fondé ;

réformant :

condamne la société AAA s.à r.l. à payer aux époux CCC-DDD des dommages et intérêts d'un montant de 5.000 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

dit la demande des époux CCC-DDD en obtention d'une indemnité de procédure relative à l'instance d'appel fondée ;

condamne la société AAA s.à r.l. à payer aux époux CCC-DDD une indemnité de procédure de 1.500 € pour l'instance d'appel ;

condamne la société AAA s.à r.l. aux frais et dépens de l'instance d'appel.