Arrêt commercial

Audience publique du seize novembre deux mille onze.

Numéro 36359 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 anonyme AAA S.A., *établie et ayant son siège social à UUU, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro ……., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,*

appelante *aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 4 juin 2010,*

comparant par Maître Lony THILLEN, avocat à Diekirch ;

e t :

1) BBB, *institutrice, née le …….., demeurant à VVV,*

2) CCC, *salariée, née le ……., demeurant à WWW,*

3) DDD, *salarié, né le ……..., demeurant à WWW,*

4) EEE, *salariée, née le ……..., demeurant à WWW,*

intimés *aux fins du susdit exploit RUKAVINA,*

sub 1) à 4) comparant par Maître Lucien WEILER, avocat à Diekirch.

LA COUR D'APPEL :

Il ressort des pièces du dossier que BBB, CCC et les époux DDD-EEE ont acquis, chacun, en 2005, de la part de la société AAA S.A., dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, un appartement dans l'immeuble, sis à WWW.

Faisant valoir que l'immeuble n'a pas été construit selon les plans leur soumis par l'architecte FFF et que les travaux effectués par la société AAA S.A. n'ont pas été réalisés conformément aux règles de l'art, des désordres importants étant en effet apparus tant dans les parties communes que les parties privatives de l'immeuble, BBB, CCC et les époux DDD-EEE ont assigné le 13 octobre 2009 la société AAA S.A. devant le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière commerciale, pour l'y entendre condamner au paiement des montants plus amplement détaillés dans le dispositif de l'assignation.

Les requérants ont, en outre, réclamé une indemnité de procédure de 5.000 € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par jugement du 17 mars 2010, le tribunal – faisant référence au rapport de l'expert judiciaire GGG, établi en exécution d'une ordonnance de référé du 8 avril 2008 – a condamné la société AAA S.A.

- à payer à BBB, CCC et les époux DDD-EEE le montant de 23.413,83 €, TTC, du chef de vices, malfaçons et désordres affectant les parties communes de l'immeuble, avec les intérêts légaux à partir du 13 octobre 2009, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- à payer à BBB, CCC et les époux DDD-EEE le montant de 1.500 € du chef de frais de remise en état des alentours, avec les intérêts légaux à partir du 13 octobre 2009, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- à payer à CCC le montant de 3.436,20 €, TTC, à BBB le montant de 85,10 €, TTC, aux époux DDD-EEE le montant de 1.331,34 €, TTC, du chef de vices, malfaçons et désordres affectant leurs parties privatives respectives avec les intérêts légaux à partir du 13 octobre 2009, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- à payer à BBB, CCC et les époux DDD-EEE le montant de 2.500 € du chef de non-conformité de la construction aux plans et du chef de privation de jouissance des alentours avec les intérêts légaux à partir du 13 octobre 2009, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

Le tribunal a déclaré non fondée la demande des parties demanderesses en obtention d'une indemnité de procédure au motif que la condition d'iniquité requise par la loi n'est pas remplie.

De ce jugement, qui lui a été signifié le 29 avril 2010, la société AAA S.A. a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 4 juin 2010.

La partie appelante conclut, par réformation du jugement entrepris, à voir être déchargée des condamnations concernant :

- *le réservoir à mazout et son accès*
- *le garage et les caves*
- *les dommages qui affecteraient les parties privatives de CCC*
- *la non-conformité de la construction par rapport aux plans*
- *les frais de coordination.*

La partie appelante a déclaré se rapporter à la sagesse de la Cour en ce qui concerne l'indemnisation allouée par les premiers juges pour absence de jouissance des alentours.

Enfin, la partie appelante a conclu à *un partage des frais d'expertise et de constat d'huissier et des frais d'assignation, de citation, de signification et d'appel.*

Les parties intimées concluent à la confirmation pure et simple du jugement a quo.

DISCUSSION

1) en ce qui concerne l'indemnisation pour non-construction par rapport aux plans

La société AAA S.A. critique les juges de première instance d'avoir alloué une indemnité de ce chef en arguant du fait que la conformité ou la non-conformité de la construction aux plans initiaux ne peut être vérifiée que grâce aux plans « *comme construit* » à la remise desquels l'appelante AAA S.A. et l'architecte FFF avaient été condamnés par le juge de paix de Diekirch.

L'expert judiciaire GGG a pu constater – nonobstant l'absence des plans « *comme construit* » – que *l'inclinaison du versant indiqué sur le plan* lui soumis *a été réduite de façon substantielle tout en relevant la corniche à cet endroit.*

L'expert a également retenu que *la largeur des baies vitrées a été sensiblement réduite* et qu'*une modification a été retenue au niveau de la partie supérieure des fenêtres (exécution en ligne droite et non pas courbée comme illustrée sur les plans).*

Comme l'ont relevé à bon droit les juges de première instance, la constatation que l'aspect extérieur de la maison ne correspond pas aux plans initialement établis a pu se faire de visu sans qu'on ait eu besoin de recourir à d'autres investigations.

Les premiers juges ont, à juste titre, fixé à 2.500 € l'indemnisation devant revenir à chacune des parties demanderesses en réparation du dommage leur accru en rapport, et avec la construction non conforme aux plans, et avec la privation de jouissance des alentours, ce dernier point n'ayant par ailleurs pas fait l'objet de critiques en instance d'appel.

2) en ce qui concerne l'indemnisation du chef de vices, malfaçons et désordres

L'expert judiciaire a évalué le préjudice des parties demanderesses et actuelles parties intimées du chef de vices, malfaçons et désordres affectant tant les parties communes que les parties privatives de l'immeuble au montant total de 28.478,82 € TTC.

a) garage et caves

La partie appelante estime non fondées les critiques de l'expert judiciaire GGG en rapport avec le garage et les caves, estimant qu'il ne *s'agit pas de locaux destinés à l'habitation* et que par conséquent le finissage dans le garage et les caves ne doit pas atteindre celui qui est de mise dans les locaux destinés à l'habitation.

Cette argumentation en rapport avec les désordres constatés dans le garage et dans les caves est à rejeter d'emblée, alors qu'il ressort du rapport d'expertise GGG qu'il ne s'agit pas seulement de désordres minimes de nature purement esthétique mais *de traces de coulées brunâtres résultant d'une infiltration, de fissures horizontales* et *d'un léger écaillement du béton de la poutre* (garage) ainsi que *de traces d'humidité en relation avec des infiltrations et une ventilation insuffisante du local*, désordres qui, si on ne devait pas y remédier, seraient de nature à affecter la solidité de l'immeuble.

b) réservoir à mazout

La partie appelante conteste le montant de 10.450 € (HTVA) auquel l'expert judiciaire a évalué le coût de la mise en place d'un réservoir à mazout en parfait état.

Elle fait plus particulièrement plaider qu'il *n'est pas de la tâche de l'expert de décrire des dispositifs que lui estime utiles pour en conclure que le réservoir à*

mazout tel que autorisé par la commune ne conviendrait pas ; que *le réservoir installé par ses installations est celui qui a été offert et qui convient sans problème pour l'immeuble en question.*

Cette argumentation tombe à faux.

Au niveau du réservoir à mazout, l'expert judiciaire a noté :

- qu'*un traitement adéquat des parois horizontales et verticales fait défaut*
- qu'*une détection de fuite fait défaut*
- qu'*un dispositif électronique permettant la vérification du remplissage du réservoir fait défaut*
- que *les vannes des réseaux de chauffage installées à l'arrière du local sont inaccessibles*
- que *le tubage d'alimentation est peu adapté à l'usage*.

L'expert judiciaire a conclu que ces défauts sont dus à un *défaut de conception et d'exécution.* Il a recommandé, eu égard au fait qu'il *est techniquement impossible de mettre en stricte conformité le réservoir et ses installations annexes/connexes*, de mettre en place *un réservoir souterrain à double paroi.*

Les parties demanderesses originaires ont droit aux frais de remise en état du réservoir à mazout même si ces frais sont supérieurs aux frais initiaux. La société AAA S.A. doit assumer le coût de la remise en état dès lors que ces frais sont imputables à son activité dommageable.

c) <u>désordres affectant les parties privatives de CCC</u>

La partie appelante juge la moins-value de 1.500 € retenue par l'expert judiciaire au motif que les *fenêtres de séjour donnant sur la rue* ne seraient pas *régulièrement espacées,* qu'*un enrouleur de la fenêtre de droite du séjour* serait *désaxé par rapport au châssis de fenêtre* et que *la fenêtre de la salle de bains fe*rait *un bruit de ruissellement lors de l'ouverture, inacceptable.*

Elle soutient que *l'espacement des fenêtres et le cordon désaxé ne seraient guère perceptibles à l'œil nu* ; que *le léger bruit de la fenêtre de la salle de bain à double vitrage ne se manifeste que lorsque la fenêtre est bougée.*

Même si l'expert déclare que les défauts ci-avant relevés constituent des *défauts d'ordre strictement esthétique*, il n'en reste pas moins qu'ils entraînent pour CCC une moins-value que l'expert a, à juste titre, fixé au montant de 1.500 €, la partie appelante n'ayant par ailleurs pas avancé d'arguments solides et convaincants qui permettraient à la Cour de s'écarter de l'appréciation faite par l'expert judiciaire.

d) frais de coordination

L'expert judiciaire a retenu du chef de « *frais de coordination* » le montant de 2.653,31 €.

L'appelante soutient que *ce montant n'est certainement pas dû.*

Elle omet de préciser les raisons exactes pour lesquelles les « *frais de coordination* » ne seraient pas dus.

Dans ces conditions, la partie appelante ne saurait être déchargée de la condamnation prononcée à son encontre en rapport avec les « *frais de coordination* », ce d'autant plus que la nécessité de *coordonner* les travaux de remise en état des différents corps de métiers en raison des nombreux désordres constatés dans l'immeuble suite aux agissements de la société AAA S.A. ne saurait être sérieusement contestée.

Il suit de toutes ces considérations que l'appel est à déclarer non fondé.

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 l'appel ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

condamne la société AAA S.A. aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Lucien WEILER qui la demande, affirmant avoir fait l'avance des frais et dépens.