

Arrêt civil

**Audience publique du 16 janvier deux mille deux**

Numéro 25244 du rôle.

Composition:

Eliette BAULER, président de chambre;  
Julien LUCAS, premier conseiller;  
Marie-Anne STEFFEN, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. **A)**, entrepreneur, et son épouse
2. **B)**,  
les deux demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, en date du 18 octobre 2000,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. **C)**, employée privée, demeurant à L-(...),
2. **D)**, employée privée, demeurant à L-(...)

3. **E)**, employé privé, ayant élu domicile auprès de Maître Pierre THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à L-2213 Luxembourg, 21, rue de Nassau,

**4. le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RES)**, représenté par son syndic actuellement en fonctions, Monsieur **F)**, mouleur, demeurant à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit BIEL du 18 octobre 2000,

comparant par Maître Pierre THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

**5. G)**, employé privé, ayant élu domicile en l'étude de Maître Roger NOTHAR, avocat à la Cour, demeurant à L-1250 Luxembourg, 99, avenue des Bois,

intimé aux fins du susdit exploit BIEL du 18 octobre 2000,

comparant par Maître Roger NOTHAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

#### LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 26 novembre 1991, **A)** et son épouse **B)**, qui avaient vendu à divers acheteurs quatre appartements, ont assigné devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg **C)**, **D)**, **E)**, **G)** et le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES)** pour s'entendre condamner à payer aux requérants à titre de solde des appartements vendus la somme de 1.054.994.- francs. Par jugement du 5 juillet 2000, le tribunal, qui a retenu l'existence de malfaçons affectant les différents appartements, a condamné 1) **G)** à payer aux requérants la somme de 413.384.- francs, 2) **D)** à payer 52.921.- francs, 3) **E)** à payer 55.213.- francs et 4) **C)** à payer 59.866.- francs. Le tribunal a en outre dit fondée la demande reconventionnelle du syndicat des copropriétaires et a condamné les époux **AB)** à payer au demandeur sur reconvention la somme de 1.504.612.- francs.

Par exploit d'huissier du 18 octobre 2000, **A)** et **B)** ont fait relever appel de ce jugement, signifié le 5 octobre 2000.

Par conclusions notifiées les 6 février et 16 mai 2001, **G)** et **E)** ont relevé appel incident du même jugement.

### Appel principal

Les appelants contestent l'existence de malfaçons tout en critiquant le rapport d'expertise judiciaire. Ils reprochent aux juges d'avoir rejeté les attestations testimoniales produites par eux ainsi que leurs offres de preuve et de s'être basés exclusivement sur les constatations de l'expert judiciaire.

En présence de malfaçons affectant différents éléments d'un immeuble à appartements, il est d'usage de confier le soin de se prononcer sur l'existence, la nature et l'importance de défauts à une personne neutre et compétente et non de se rapporter aux éléments de preuve diligentés en sa faveur par une partie au litige. C'est dès lors à raison que les juges n'ont tenu aucun compte des attestations produites par les demandeurs originaires.

Quant à l'installation de chauffage, les appelants font valoir que le réservoir, les conduites et compteurs furent installés par la société Cogegal, qui est restée propriétaire de toute l'installation et en assure l'entretien. Ils ajoutent qu'au jour de l'achèvement des travaux, le chauffage fonctionnait. Ils contestent en outre que le chauffage ait été refait à l'initiative et aux frais du propriétaire E).

Il échet de rappeler que les parties au litige sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement. Afin de répondre aux exigences de l'article 1601-6 du code civil, l'immeuble à céder devait comporter entre autres tous les éléments d'équipement indispensables à son utilisation. Une installation de chauffage en état de fonctionner fait certainement partie de ces éléments. Or l'acte de vente du 28 avril 1989 renseigne comme vendeurs les époux **AB**) et non une société Cogegal. Il appartenait donc aux appelants de fournir une installation de chauffage exempte de vices. Le contrat d'approvisionnement conclu le 26 avril 1985 entre Cogegal et **A**) n'a aucune incidence sur le prédit contrat de vente et n'a certainement pas pour effet de dégager les vendeurs de leur éventuelle responsabilité pour défauts affectant l'installation de chauffage.

Il ressort du rapport d'expertise Hengen du 2 juin 1998 que l'ensemble de ladite installation est contraire aux règles de l'art et qu'une révision rigoureuse avec élimination de toutes les malfaçons s'impose d'urgence. L'expert a préconisé une dépose complète de l'installation avec réfection totale. Ces conclusions sont claires et ne nécessitent aucun développement supplémentaire. L'offre de preuve qu'au moment de la réception des travaux, l'installation était conforme aux règles de l'art est à rejeter pour ne pas être pertinente, le contraire résultant clairement du rapport d'expertise. C'est dès lors à raison que les juges ont alloué de ce chef au syndicat des copropriétaires une indemnité de 413.680.- francs.

Pour ce qui est de l'absence de jardinets latéraux, d'un sentier et de lots de jardin, les appelants se basent sur l'acte de vente pour dire que les éléments en question n'y sont pas prévus. Ils ajoutent que le notaire instrumentaire a exposé aux différents acquéreurs que les parties communes, dont le jardin, étaient achetées dans l'état où elles se trouvaient. Ils offrent de prouver ce fait par le témoignage du notaire.

L'argument est à rejeter par adoption des motifs des premiers juges.

Quant à la main-courante dans la cage d'escalier, les appelants exposent qu'un de leurs ouvriers fut empêché par les intimés d'achever le travail en question. Ils offrent de prouver ce fait par le témoignage de l'ouvrier en question.

L'argument est encore à rejeter par adoption des motifs des juges.

Pour ce qui est de la porte d'entrée, les appelants renvoient au rapport d'expertise du 25 janvier 1991 où il est question d'un simple ajustement. Curieusement, dans son rapport du 2 juin 1998, l'homme de l'art préconise le remplacement de ladite porte et propose une moins-value de 134.550.- francs.

Les faits avancés par les appelants sont exacts. La Cour ne comprend pas le revirement de l'homme de l'art dont l'avis de 1998 est à rejeter. Il a estimé le coût de l'ajustement à 2.550.- francs, montant qu'il échet de retenir par réformation du jugement entrepris.

Les appelants proposent finalement d'effectuer eux-mêmes les travaux de réfection et de redressement, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'immeuble.

Les intimés s'y opposent en raison du climat de méfiance existant entre parties.

Le jugement est à confirmer sur ce point.

Les appelants contestent encore les réclamations des différents propriétaires concernant les défauts dans les parties privatives.

Il ressort du rapport d'expertise de 1991 que les doléances des intimés sont justifiées de sorte que l'argument est à rejeter.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que la créance du syndicat des copropriétaires est à ramener à 1.372.612.- francs, soit 34.026,16.- Euros.

### Appel incident

**G)** reproche aux juges de l'avoir condamné à payer la somme de 500.000.- francs aux vendeurs alors qu'il est stipulé à l'acte de vente que le solde du prix de vente n'est dû qu'à l'achèvement des derniers travaux de finition, hypothèse qui ne serait pas donnée en l'espèce. Il ajoute dans ce contexte que la condamnation prononcée à sa charge serait contraire à l'article 1235 du code civil et constituerait dans le chef des vendeurs un enrichissement sans cause.

Les époux **AB)** concluent sur ce point à la confirmation du jugement.

Il est un fait que l'acte de vente stipule que le solde de 750.000.- francs n'est à payer que lors de l'achèvement des derniers travaux de finition. Il ressort des trois rapports d'expertise Hengen que ces travaux n'étaient pas achevés en 1998. Le tribunal et la Cour ont tenu compte de l'ensemble des défauts pour dédommager les propriétaires. En les autorisant encore à retenir un solde, ils seraient dédommagés deux fois pour les malfaçons et inexécutions, ce qui ne va pas.

L'article 1235 du code civil ne joue pas en l'espèce; en payant le solde, l'intimé **G)** éteint une dette expressément prévue au contrat de vente. Il n'y a pas enrichissement sans cause dans le chef des vendeurs qui ont droit à l'intégralité du prix, tout en dédommageant les différents acquéreurs et le syndicat des copropriétaires pour non-exécution des obligations qui étaient à leur charge. En procédant de la sorte, chacune des parties au contrat de vente a entièrement exécuté ses obligations.

L'argument est à rejeter par adoption des motifs des premiers juges.

**G)** reproche encore aux juges de n'avoir accueilli sa demande reconventionnelle que pour la somme de 86.166.- francs, exposant qu'elle s'élève au contraire à la somme de 462.320.- francs.

Les époux **AB)** contestent cette demande en se basant sur les conclusions du rapport d'expertise.

L'expert a fait l'énumération des défauts affectant le lot de **G)** ; il a fixé en juin 1998 le coût de la remise en état intégrale à 86.166.-francs. L'argument en question laisse donc d'être fondé.

L'appel incident de **G)** est dès lors à déclarer non fondé.

**E)** demande par voie d'appel incident la condamnation des époux **AB)** au paiement de la somme de 106.037.- francs, exposant que ceux-ci ont déclaré, lors de la radiation de l'inscription hypothécaire prise contre lui, que le prix d'acquisition est soldé en principal et accessoires.

Les vendeurs résistent à ce moyen en exposant que la radiation de l'hypothèque ne vaut pas renonciation au droit de solliciter le paiement de la dernière tranche du prix de vente.

Le moyen est à rejeter par adoption des motifs des premiers juges. L'extinction d'une hypothèque n'est pas nécessairement liée à celle de la garantie qui lui tient de support. En consentant à la radiation de hypothèque, les créanciers **AB)** n'ont pas pour autant renoncé à leur créance consistant dans le solde du prix de vente.

Les appelants sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure de 50.000.- francs. Cette demande est à rejeter au vu du sort qui sera réservé à l'appel.

Les intimés sollicitent à leur tour une indemnité de même nature de 150.000.- francs. Cette demande est aussi à rejeter, la condition de l'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie.

### **Par ces motifs,**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, Monsieur le conseiller rapporteur entendu en son rapport oral,

reçoit les appels principal et incidents en la forme ;

quant à l'appel principal

le dit partiellement fondé ;

**réformant :**

ramène à 1.372.612.- francs, soit 34.026,16.- Euros la condamnation prononcée à l'encontre des époux **AB)** en faveur du syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES)** ;

dit non fondés les appels incidents et en déboute ;

confirme pour le surplus le jugement entrepris ;

rejette les demandes en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne les appelants aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Roger Nothar et de Maître Pierre Thielen, avocats à la Cour qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.