

Arrêt civil

Audience publique du 21 avril deux mille quatre

Numéro 27680 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.), carrossier, et son épouse
2. B.),
les deux demeurant à P-(...), (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick HOSS
de Luxembourg en date du 24 janvier 2003,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant
à Luxembourg,

e t :

**la société à responsabilité limitée ENTREPRISE GENERALE DE
CONSTRUCTION MANUEL CARDOSO**, établie et ayant son siège
social à L-2563 Luxembourg, 29, rue Jean Schaack, représentée par son
gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit HOSS du 24 janvier 2003,

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par contrat du 4 avril 1991, la société Entreprise Générale de construction Manuel Cardoso s'est engagée à réaliser pour le compte des époux **A.)-B.)** une maison au prix de 4,5 millions. Suite à des malfaçons affectant la construction, l'architecte Hengen fut chargé d'une mission d'expertise. Dans son rapport du 26 février 1999, l'homme de l'art a fixé le coût des défauts, inexécutions et non-conformités à 1.297.957.- francs et celui de la perte de jouissance à 300.000.- francs.

Par exploit d'huissier du 16 septembre 1999, les époux **A.)-B.)** ont assigné la société Cardoso devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'entendre condamner à payer aux requérants la somme de 1.597.957.- francs avec les intérêts tels que de droit. En cours d'instance, la défenderesse a formé deux demandes reconventionnelles.

Par jugement du 8 mai 2002, le tribunal a qualifié la convention des parties de contrat d'entreprise tout en ordonnant un sursis à statuer pour permettre aux parties au litige de prendre attitude quant à l'époque de la réception de l'ouvrage réalisé par la défenderesse.

Par conclusions notifiées le 2 octobre 2001, les demandeurs ont informé le tribunal qu'ils ont vendu leur maison le 26 janvier 2001. Suite à cette information, le tribunal, par jugement du 10 décembre 2002, a dit que les demandeurs n'avaient plus d'intérêt direct et certain pour agir contre le constructeur et a déclaré la demande irrecevable.

Il a déclaré en outre irrecevable la demande reconventionnelle pour factures non payées et non fondée la demande reconventionnelle en obtention de dommages-intérêts pour procédure vexatoire.

Par exploit d'huissier du 24 janvier 2003, les époux **A.)-B.)** ont relevé appel des deux jugements. Il échet de relever d'emblée qu'aucun grief n'est porté contre le jugement du 8 mai 2002 de sorte que cet appel laisse d'être fondé.

Pour ce qui est de l'autre jugement, les appelants exposent avoir subi un dommage personnel consistant dans une perte lors de la vente de

l'immeuble, perte liée directement aux malfaçons, inexécutions et non conformités affectant l'immeuble. Le coût de ces défauts, non réparés par le constructeur, fut chiffré par l'expert à la somme de 1.297.957.- francs. D'après eux, la perte d'une partie du prix de vente est égale au montant fixé par l'expert. En cas de contestation, le montant de la perte est offert en preuve par expertise.

Un autre volet de leur dommage personnel réside dans une perte de jouissance de l'immeuble avant la revente. Ils demandent la réformation du second jugement.

L'intimée insiste sur le fait qu'à aucun moment de l'instruction en première instance, les appelants n'ont invoqué le moindre dommage distinct des défauts constatés par l'expert. Elle déclare que l'immeuble fut revendu avec un bénéfice de 200% par rapport au coût initial et conteste tout dommage dans le chef des appelants. Elle conclut au rejet de l'offre de preuve par expertise.

Elle relève appel incident du jugement du 10 décembre 2002 ayant déclaré irrecevable sa demande en paiement de certaines factures, mais uniquement pour le cas où la demande principale serait déclarée recevable. L'appel incident porte en second lieu sur le dommage à elle causé par la continuation de la procédure après la vente de l'immeuble. Elle expose dans ce contexte que cette vente fut cachée intentionnellement de sorte que les appelants ont abusé de leur droit de continuer leur action après ce fait. Elle demande de ce chef l'allocation d'une indemnité de 4.000.- euros.

Il ressort des pièces versées que la société Cardoso a réalisé en 1991 pour le compte des époux **A.)-B.)** une construction pour le prix forfaitaire de 4.500.000.- francs. Le rapport d'expertise Hengen du 26 février 1999 fait état de nombreuses fissures, qui n'affectent nullement la solidité du bâtiment et ne constituent qu'un trouble esthétique. La maison fut vendue par les époux **A.)-B.)** le 26 janvier 2001 au prix de 12.800.000.- francs.

A défaut de convention, l'action en garantie décennale suit l'immeuble en quelques mains qu'il soit transmis. Cette transmissibilité ne vaut d'ailleurs pas seulement pour l'action en garantie légale, mais s'applique également à l'action en responsabilité contractuelle de droit commun (art. 1142 et s. cc). Exception est faite à ce principe lorsque l'action présente pour l'ancien propriétaire un intérêt direct et certain, s'il peut invoquer un préjudice personnel.

En l'espèce, aucune convention ne fut conclue entre les époux **A.)-B.)** et les acquéreurs **C.)-D.)** lors de la vente du 26 janvier 2001 quant à une éventuelle action en garantie à exercer contre le constructeur. L'acte de

vente notarié ne fait pas état de défauts constatés par les acquéreurs et qui les auraient déterminés à ne payer qu'un prix moindre.

La Cour relève d'autre part que le prix payé en 1991 par les appelants est modique ce qui laisse supposer que l'immeuble commandé à l'entreprise Cardoso est petit et assez simple. Or après dix ans d'habitation, les appelants ont réussi à le vendre pour un prix trois fois plus important. La comparaison des deux prix suffit pour démontrer que les appelants n'ont subi aucun dommage personnel du chef des défauts affectant l'immeuble.

Pour ce qui est de la prétendue perte de jouissance avant la revente du 26 janvier 2001, la Cour constate à la lecture du rapport d'expertise que les seuls défauts relevés par l'homme de l'art sont des fissures à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble ainsi qu'un décollement partiel du plâtre dans la salle de bains. Ces défauts n'ont certainement pas empêché les appelants de profiter pleinement de leur logement, sans subir aucune gêne ou désagrément. Force est dès lors de constater que les appelants n'ont pas subi de dommage personnel de sorte que c'est à raison que les juges ont dit que les vendeurs n'avaient plus d'intérêt direct et certain à agir contre le constructeur.

Il suit de ces développements que l'appel principal laisse d'être fondé.

Vu le résultat réservé à l'appel principal, la Cour n'a pas à statuer sur le premier volet de l'appel incident, celui-ci n'étant fait qu'à la condition que le jugement du 10 décembre 2002 soit réformé quant à la demande des époux **A.)-B.)**, ce qui n'est pas le cas.

Pour ce qui est de la demande en obtention de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire, elle se présente comme une réclamation autonome et fut à raison déclarée recevable. L'appel incident laisse toutefois d'être fondé. Le rejet de la demande des vendeurs n'était pas évident au point qu'ils auraient dû arrêter de suite la procédure ; en la continuant après la vente, ils n'ont pas commis de faute justifiant l'octroi de dommages-intérêts à la partie adverse.

Les appelants sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros. Cette demande est à rejeter au vu du sort qui sera réservé à l'appel principal.

La demande afférente de la société Cardoso pour les deux instances est également à rejeter, la condition d'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

confirme les jugements entrepris,

rejette les diverses demandes en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne les époux **A.)-B.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Claude Wassenich, avocat à la Cour qui la demande, exposant en avoir fait l'avance.