

Arrêt civil

Audience publique du 16 décembre deux mille neuf

Numéro 33915 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée A),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch/Alzette en date du 16 juin 2008,

comparant par Maître Richard STURM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. B), époux C),

2. C), épouse B),

intimés aux fins du susdit exploit STEFFEN du 16 juin 2008,

comparant par Maître Virginie HENRY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

3. la société à responsabilité limitée D),

intimée aux fins du susdit exploit STEFFEN du 16 juin 2008,

comparant par Maître Marc THEISEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Le 15 juin 2001, les époux B-C) ont conclu avec la société A) un contrat de vente en état futur d'achèvement portant sur une maison unifamiliale à ériger à Strassen. Faisant état de plusieurs défauts et de travaux non exécutés, les acheteurs ont assigné le vendeur dans une première phase devant le juge des référés et par après devant le juge du fond pour le voir condamner à remettre l'immeuble en état, conformément aux conclusions de l'expert Kousmann et à payer aux requérants les sommes de 5.192,99, 42.000.- et 6.083,80 euros du chef de préjudice matériel et frais d'expertise.

La société A) a mis en intervention la société D) pour être tenue quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre suite à l'action des époux B-C).

Par jugement du 12 mars 2008, le tribunal a admis que les demandeurs ont qualité à agir en justice. Il a dit la demande fondée pour la somme de 4.402,81 euros et a prononcé une condamnation afférente. Il a dit en outre fondée la demande en intervention et a condamné la société D) à tenir A) quitte et indemne pour la condamnation prononcée à charge de la défenderesse.

Par exploit d'huissier du 16 juin 2008, la société A) a régulièrement relevé appel de ce jugement, non signifié. Les intimés B-C) et D) ont relevé appel incident dudit jugement.

Quant à l'appel principal

L'appelante maintient le moyen soulevé en première instance tiré d'un défaut d'intérêt sinon de qualité à agir dans le chef des époux B-C), alors

qu'ils ont vendu leur maison le 31 octobre 2007 à un prix fort et ne sauraient dès lors plus faire valoir l'existence d'un dommage.

Le moyen est à rejeter par adoption des motifs des premiers juges, qui ont fait une appréciation correcte en fait et en droit.

Quant au fond, l'appelante expose en premier lieu que les défauts constatés par l'expert aux murs extérieurs ne seraient pas des vices affectant un gros ouvrage, engageant la responsabilité décennale du constructeur. Elle conclut à la réformation du jugement sur ce point.

Les intimés résistent en déclarant que tous les défauts constatés par l'expert, aussi ceux affectant les murs extérieurs, relèvent de la garantie décennale de sorte qu'ils sont toujours en droit d'en réclamer réparation.

L'homme de l'art retient que les eaux de surface s'infiltrent à travers les joints du revêtement de la terrasse pour s'écouler entre la dalle en béton et la chape vers l'extérieur. Il ne fait pas de doute que tout problème d'étanchéité d'une partie d'un immeuble constitue un vice affectant un gros ouvrage. Comme critère de distinction entre vice grave et vice mineur, il ne faut pas seulement prendre en considération l'utilité de la portion de l'immeuble affectée, mais également le coût de la remise en état. Ce coût est en l'occurrence important et dépasse le seuil d'un défaut mineur pouvant être redressé à peu de frais. C'est dès lors à raison que les juges ont soumis les désordres en question à la responsabilité décennale.

L'appelante fait valoir en outre qu'elle ne serait pas responsable du défaut en question au motif qu'elle n'aurait réalisé qu'une partie de la terrasse en question, à savoir les travaux concernant la dalle et la pose de la membrane d'étanchéité. La pose du carrelage et de la chape fut réalisée en régie par la société E), mandatée directement par les époux B-C). Elle ne saurait donc répondre des fissures relevées par l'expert.

Tout en admettant que la chape et le carrelage furent posés par une tierce entreprise, les intimés font valoir que les travaux de maçonnerie de la terrasse et d'étanchéité sont l'œuvre de l'appelante, qui serait dès lors mal venue de contester sa responsabilité.

L'expert décrit à la page 10 du rapport les causes des infiltrations et des traces de salpêtre ; il marque clairement que les eaux de surface s'infiltrent dans la chape et sortent par le 'joint ouvert' entre la dalle et la maçonnerie. Or ces travaux étaient l'œuvre de A) et non de la société E) ; il appartenait au vendeur-constructeur de prendre les mesures adaptées afin d'empêcher l'écoulement des eaux de surface à travers la maçonnerie. En effet le joint ouvert, bien visible sur les photos 35 et 37 annexées au rapport, est la faute

du constructeur qui n'a pas relevé assez haut sur les bords l'isolation appliquée sur la dalle ; pareille précaution pourtant élémentaire aurait empêché l'infiltration des eaux dans la maçonnerie. C'est dès lors à raison, encore que pour d'autres motifs, que les juges ont mis le coût de la remise en état de ce défaut à charge de A).

Concernant l'effritement du crépi, l'appelante fait valoir les mêmes moyens que ceux exposés ci-dessus.

Un crépi appliqué sur une maçonnerie a non seulement une fonction esthétique, mais également et surtout la fonction d'une protection isolante, empêchant l'humidité et les pluies chassées de pénétrer à l'intérieur de l'immeuble, fut-ce aux caves et aux garages. Un vice affectant cette protection relève donc également de la responsabilité décennale ; le coût de la remise en état est à supporter par le vendeur-constructeur. Cette règle vaut aussi pour les nombreuses fissures dans l'enduit de façade.

Les délais dont question à l'article 1648 ne jouent pas en matière de vente d'un immeuble à construire.

L'appelante fait valoir en dernier lieu qu'elle s'était engagée à la fin de la visite des lieux du 21 mars 2005 à faire exécuter elle-même les travaux de remise en état. Comme le créancier ne lui aurait fait parvenir aucune mise en demeure, elle aurait été à tort condamnée à donner garantie aux demandeurs originaires.

Le moyen est fondé en partie. La réparation en nature est le mode de réparation le plus adéquat. Le dommage est effacé et la victime remise dans le stat quo ante. L'auteur d'un dommage peut toujours proposer une réparation en nature de son chef et la victime ne peut la refuser que si elle a des motifs légitimes permettant d'admettre que le débiteur ne s'acquittera pas de façon convenable de sa mission.

Il ressort en l'espèce du rapport d'expertise que la société A) s'est engagée de faire exécuter les travaux de remise en état des enduits fissurés au niveau du palier à l'étage ainsi qu'à l'allège de la chambre à coucher. Le refus de pareille offre de réparation en nature et la faculté de remplacement sont soumis à certaines conditions, non remplies en l'espèce. C'est ainsi que le créancier doit mettre le débiteur en demeure de procéder aux travaux de redressement et lui laisser un temps raisonnable pour qu'il puisse exécuter son obligation. Or pareille mise en demeure fait en l'occurrence défaut de sorte que les époux B-C) n'étaient pas en droit de s'adresser à une tierce entreprise. Cette omission n'a pas pour effet d'affranchir le vendeur-constructeur de son obligation de donner garantie ; elle a seulement un effet sur le coût de la remise en état alors qu'il est évident que A) aurait pu avoir

auprès de ses partenaires des prix plus avantageux que les anciens maîtres d'ouvrage. L'expert à charger par les premiers juges devra tenir compte de ce problème lors de la fixation des prix mis en compte par les sociétés X) et Y).

L'appelante sollicite finalement l'octroi d'une indemnité de procédure pour chacune des deux instances. Cette demande est à rejeter, la condition d'iniquité posée par la loi n'étant pas remplie.

Appel incident des époux B-C)

Par conclusions notifiées le 29 janvier 2009, les intimés B-C) ont régulièrement relevé appel incident du jugement du 12 mars 2008. Ils reprochent en premier lieu aux juges d'avoir rejeté leur demande en indemnisation du dommage résultant de l'absence de mise en peinture des piliers. Ils motivent la demande par le fait qu'ils ont dû exposer des frais pour mettre les piliers en peinture.

Il ressort certes du contrat d'achèvement que la société A) s'est engagée à mettre les piliers à l'entrée de la maison en peinture. Comme l'acte de vente du 31 octobre 2008 ne comporte pas de réserve pour les travaux en question et comme les vendeurs ne prouvent pas avoir subi une diminution du prix en raison du défaut en question, la demande afférente est à rejeter.

Les époux B-C) font valoir en outre que les juges auraient à tort dit que le constat d'achèvement du 23 septembre 2002 valait réception de l'immeuble ; ils ne formulent toutefois pas de moyen de droit de sorte que la Cour n'a pas à prendre position quant à cette critique.

Les mêmes parties reprochent encore aux juges d'avoir soumis le coût des travaux de réfection effectués par les sociétés X) et Y) à l'expert Kousmann. La Cour maintient la décision des juges alors que surtout le prix mis en compte par X) paraît très élevé.

Ils contestent finalement la somme allouée par les juges pour perte de jouissance ; ils réclament de ce chef une indemnité de 30.100.- euros.

Ce volet de l'appel incident est encore à rejeter, l'indemnité allouée par les juges étant adéquate.

La société D) a attaqué à son tour le jugement du 12 mars 2008. Ce recours va dans le sens opposé de celui des époux B-C) dans la mesure où D) conteste tout dommage dans le chef des anciens propriétaires.

Cet appel laisse aussi d'être fondé. Quand on aménage une piscine dans une maison particulière, c'est pour pouvoir l'utiliser. Or il ressort du rapport d'expertise que la pompe sanitaire ne fonctionnait pas normalement, ce qui a provoqué plusieurs inondations. Outre les dégâts causés à l'immeuble, la piscine n'était pas utilisable lors des inondations. C'est dès lors à raison que les propriétaires se sont vu allouer une indemnité, dont le montant est à maintenir.

D) se plaint finalement de ce que les juges ont mis à sa charge la moitié des frais de l'expertise.

Il est acquis en cause que D) a réalisé en tant que sous-traitant de A) les travaux d'installation de la pompe dans le puisard et du chauffage. C'est le dysfonctionnement de la pompe qui est à l'origine des inondations dans l'immeuble des époux B-C). C'est dès lors à raison que D) fut condamnée à supporter la moitié des frais d'expertise.

A) et les époux B-C) sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure. Ces demandes sont à rejeter, la condition d'iniquité posée par la loi n'étant pas donnée.

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 incidents en la forme,

dit l'appel principal partiellement fondé,

réformant,

dit que les époux B-C) n'étaient pas autorisés à procéder au remplacement de la société A),

charge l'expert Kousmann de vérifier, dans le cadre de la mission circonscrite par les juges, si la société A) aurait pu réaliser ou faire réaliser les travaux de redressement à un coût plus modéré que celui des sociétés X) et Y),

dit non fondés les appels incidents,

confirme pour le surplus le jugement attaqué,

rejette les demandes basées sur l'article 240 du NCPC,

retourne le dossier aux juges pour la continuation de la procédure,

condamne A) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc Theisen, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.