

Arrêt civil

Audience publique du 12 janvier deux mille onze

Numéro 35183 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 anonyme B),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Josiane GLODEN, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch/Alzette en date du 7 août 2009,

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

le syndicat des copropriétaires de la Résidence L),

intimé aux fins du susdit exploit GLODEN du 7 août 2009,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

La société B) a fait construire à Differdange un immeuble à plusieurs appartements. Par ordonnance de référé du 20 août 2007, X) fut nommé expert pour se prononcer sur les vices affectant l'immeuble et pour fixer le coût de leur remise en état. Par exploit d'huissier du 17 octobre 2008, le syndicat des copropriétaires de la Résidence L) a assigné la société B) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'entendre condamner à payer au requérant la somme de 48.045.- euros en réparation des défauts constatés par l'expert, subsidiairement se voir autoriser à faire exécuter des travaux de redressement par de tierces entreprises.

Par jugement du 17 juin 2009, le tribunal a dit la demande fondée pour la somme de 47.745.- euros et a prononcé une condamnation à hauteur de cette somme à charge de la défenderesse.

Par exploit d'huissier du 7 août 2009, la société B) a relevé appel de ce jugement. Elle critique les conclusions de l'expert en ce qui concerne les problèmes d'humidité, les volets roulants, le mur de la terrasse au 3^e étage, la hauteur du mur de soutènement, la toiture de l'immeuble, l'absence d'une hotte dans les cuisines, l'applique non raccordée sur la terrasse et la présence d'un trou dans le tuyau de chauffage. Elle suggère en ordre subsidiaire l'institution d'une contre-expertise. Elle propose finalement de remédier elle-même aux désordres existants.

L'intimé insiste sur le fait que l'appelante a refusé, avant toute procédure judiciaire, de redresser les malfaçons existantes et de participer aux opérations d'expertise. Elle conclut à l'entérinement de ce rapport. Elle fait état d'un nouveau défaut qui n'existait pas à l'époque de l'expertise, à savoir l'effritement de la façade. Elle augmente sa demande de 12.674.- euros correspondant à la réfection de la façade et demande la condamnation de l'appelante également au paiement de cette somme. Elle rejette l'offre de la partie adverse de redresser en nature les divers défauts et conclut au rejet de l'appel.

En présence des contestations formulées par l'appelante au sujet de certains défauts relevés par l'expert Schmit, il échet de revoir les problèmes en question point par point.

Pour ce qui est des problèmes d'humidité constatés dans certains appartements de la Résidence L), l'expert retient à la page 12 de son rapport qu'ils sont dus à la condensation ; pour éviter ce phénomène, il faut aérer régulièrement.

Le problème est bien connu des juridictions civiles alors qu'elles y sont confrontées régulièrement. Plus un immeuble est isolé, plus il faut aérer. Il ne s'agit donc à l'évidence ni d'une malfaçon, ni d'une entorse aux règles de l'art. Aucune indemnité n'est dès lors due de ce chef au syndicat.

Pour ce qui est du coût de remise en état des volets cassés, l'expert l'a fixé à 1.000.- euros. Cette somme est à maintenir pour être adéquate. L'homme de l'art a prévu en outre une indemnité de 800.- euros alors que certaines pièces étaient constamment dans le noir. Cette somme n'est pas due alors que l'expert affirme bien à la page 7 du rapport que les volets pouvaient être descendus et remontés. Les pièces afférentes n'étaient donc pas dans le noir.

Concernant la construction d'un mur sur la terrasse du 3^e étage, l'appelante fait valoir que pareil mur n'était pas prévu au cahier des charges.

Le reproche fait à l'expert et aux juges laisse d'être fondé. Même si le mur en question n'était pas prévu au contrat, sa construction était indispensable pour retenir la terre du talus se trouvant derrière l'immeuble et pour permettre une jouissance paisible et entière de la terrasse. La cour retient pour être adéquats les deux indemnités 600.- euros chacune retenues par l'expert. Pour ce qui concerne le dommage devant indemniser la perte de jouissance de la terrasse, la Cour fixe l'indemnité due de ce chef au syndicat à 500.- euros.

L'appelante conteste en outre les critiques de l'expert concernant la hauteur du mur de soutènement de la terrasse du 2^e étage. Ce qui chagrine la Cour, ce n'est pas le manque éventuel de hauteur du mur en question, mais son manque évident de solidité. En cas de glissement de terrain, les neuf rangées de blocs préfabriqués, simplement posés les uns sur les autres, ne sont certainement pas de nature à retenir la terre. Quand un entrepreneur prévoit la construction d'un immeuble qui sera accolé à un talus élevé, il doit prévoir des mesures efficaces (mur en béton armé) pour retenir le talus et non se contenter, comme en l'espèce, d'une solution très bon marché qui n'offre aucune garantie de solidité. La Cour possède les éléments d'appréciation pour fixer le coût d'un mur digne de ce nom à 1.500.- euros. Il n'y a par contre pas lieu d'allouer une indemnité pour désagréments, pareil dommage n'existant pas.

Pour ce qui est de la toiture de l'immeuble, il ressort des photos 19 et 20 qu'elle présente une pente nettement insuffisante. Cette mauvaise exécution constitue une violation grave des règles de l'art. Comme il n'y a pour le moment pas eu d'infiltrations d'eau, il n'y a pas lieu d'allouer une

indemnité pour le défaut en question. Le syndicat a toutefois droit à trois contrôles minutieux de l'étanchéité de la toiture, pour lesquels il y a lieu d'allouer une indemnité de 1.500.- euros. Il n'y a toutefois pas lieu d'accorder une indemnité pour moins-value, ce dommage n'existant pas.

L'appelante conteste que l'installation de la cuisine, donc également le montage de la hotte, était à sa charge. Il ressort du constat d'achèvement du 5 avril 2005 que le vendeur et l'acquéreur constatent que l'immeuble vendu est achevé au sens de l'article 1601-6 du code civil. Il est libellé à cet article que doivent être installés tous les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation d'un immeuble. Or un appartement, non muni d'une cuisine, n'est pas utilisable. Il ressort de l'acte de vente du 27 octobre 2004 que l'appelante avait également l'obligation de fournir les diverses cuisines. Elle devait donc installer entre autres les hottes. C'est dès lors à raison que l'expert a prévu une indemnité pour le raccordement de la hotte au 2^e étage. L'indemnité est à maintenir pour être adéquate.

La même solution est à réserver à l'applique au balcon dont le raccordement incombe au promoteur-vendeur. Le montant de l'indemnité est à maintenir. Le même raisonnement vaut pour le trou pratiqué dans le tuyau de chauffage dans la cuisine.

Par conclusions notifiées le 13 avril 2010, le syndicat expose que l'état de la façade se serait dégradé de façon considérable depuis la visite de l'expert de sorte qu'une remise en état complète s'imposerait. En se basant sur un devis unilatéral, elle augmente sa demande de 12.674,15 euros et conclut à la condamnation de l'appelante au paiement de cette somme.

Le demandeur ne peut en instance d'appel substituer à l'action introduite en première instance une demande qui en diffère par son fondement, sa cause et son objet ni changer le caractère, la base ou la nature juridique de l'action. Ne constitue pas une demande nouvelle une prétention qui était virtuellement comprise dans la demande initiale.

Il ressort en l'espèce de la demande introductive d'instance du 17 octobre 2008 que le syndicat fait état de nombreux vices et malfaçons affectant l'immeuble vendu. Il a fait une énumération non exhaustive desdits défauts, parmi lesquels figure aussi la façade de l'immeuble. Dans son rapport, l'expert évoque une fissure à la façade ; il fixe le coût du redressement de ce défaut à 800.- euros, ce qui est modique. Actuellement, la façade serait dégradée en de nombreux endroits, ce qui nécessiterait une remise en état d'envergure. La demande actuelle était comprise dans la demande initiale de sorte qu'elle est recevable. Comme la Cour ne dispose pas assez d'éléments pour statuer sur la demande en question, il y a lieu d'instituer un complément d'expertise.

L'appelante sollicite en ordre subsidiaire l'institution d'une contre-expertise. Les constatations et conclusions de l'expert, soulignées par des photos, sont pertinentes de sorte qu'il n'y a pas lieu d'instituer une nouvelle mesure d'instruction.

Comme en première instance, l'appelante offre de réparer en nature les malfaçons constatées par l'expert. Eu égard au nombre et à l'ampleur des divers défauts, la Cour confirme la décision de refus des juges.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel est partiellement fondé. Compte tenu des défauts non contestés par l'appelante et des redressements opérés par la Cour, le montant de la condamnation à maintenir à charge de l'appelante est à ramener à 23.445.- euros, abstraction faite du problème de la façade.

L'appelante sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure. Cette demande est à rejeter alors qu'elle n'est pas déchargée du paiement d'une indemnité.

L'intimé demande à son tour une indemnité de même nature. Cette demande est fondée pour la somme de 1.500.- euros, la condition d'iniquité posée par la loi étant remplie.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le président du siège entendu en son rapport oral,

reçoit l'appel en la forme,

donne acte à l'intimé de ce qu'il augmente sa demande initiale,

dit cette demande recevable,

dit l'appel partiellement fondé,

réformant,

ramène à 23.445.- euros la condamnation prononcée par les juges à charge de B),

dit qu'il n'y a pas lieu à contre-expertise ni à exécution en nature des défauts,

quant aux défauts affectant la façade, ordonne un complément d'expertise à effectuer par X) avec la mission de dire dans un rapport écrit et motivé si l'état de la façade de l'immeuble s'est fortement dégradé depuis la dernière visite des lieux, de proposer les moyens pour remédier aux problèmes constatés et d'en chiffrer le coût,

dit que l'appelante versera à titre d'avance aux honoraires de l'expert la somme de 300.- euros,

dit que l'expert déposera son complément d'expertise au greffe de la Cour pour le 4 mars 2011,

rejette la demande de l'appelante basée sur l'article 240 du NCPC,

dit fondée pour 1.500.- euros la demande de même nature de l'intimé,

condamne la société B) au paiement de cette somme au syndicat,

réserve les frais,

refixe l'affaire à l'audience du 23 mars 2011 pour la continuation de la procédure.