

Arrêt civil

**Audience publique du 16 février deux mille onze**

Numéro 35169 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 :

C),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date des 22 et 27 juillet 2009,

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

e t :

**1. la société à responsabilité limitée S),**

intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 22 juillet 2009,

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

## **2. la société à responsabilité limitée R),**

intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 27 juillet 2009,

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

---

### **LA COUR DAPPEL :**

Par acte notarié du 18 avril 1997, les sociétés S) et R) ont vendu à C) un appartement dans un immeuble à ériger à Luxembourg-Cents. Il est acquis en cause que l'acquéreuse a reçu les clés de l'appartement le 31 octobre 1998. Exposant que des défauts affectaient la chose vendue, elle a saisi le juge des référés qui a ordonné le 19 août 2003 une expertise. L'homme de l'art désigné a dressé en tout quatre rapports. Elle s'est adressée le 23 juillet 2008 au tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour obtenir la condamnation des deux sociétés venderesses au paiement de la somme de 27.304,81 euros en réparation de son dommage. Se basant sur deux factures non payées, les défenderesses ont formé une demande reconventionnelle.

Par jugement du 1<sup>er</sup> juillet 2009, le tribunal saisi a dit fondées les deux demandes à raison de respectivement 19.939.- et 23.450.- euros et il a ordonné la compensation entre les deux créances.

Par exploit d'huissier des 22 et 27 juillet 2009, C) a régulièrement relevé appel de ce jugement, non signifié. Elle reproche aux juges d'avoir rejeté sa demande en obtention de dommages-intérêts pour défaut d'isolation des murs se trouvant sous la toiture. Elle se base sur les conclusions de l'expert pour dire que la cause de l'humidité constatée dans son appartement provient du défaut d'isolation des murs en question. Pour ce qui est de sa perte de jouissance, elle donne à considérer que les défauts constatés rendent son appartement impropre à sa destination de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité de ce chef serait fondée.

Elle reproche encore aux juges d'avoir omis de statuer sur le remboursement des frais d'expertise avancés par elle. Elle réclame de ce chef la somme de 6.506.- euros. Concernant la demande reconventionnelle, elle déclare dans un premier ordre d'idées qu'au jour de chacune des deux factures, les travaux n'étaient pas achevés de sorte que les sommes y émargées n'étaient pas dues. Elle ajoute qu'elle était en droit de refuser le paiement des deux factures dans la mesure où les vendeurs n'avaient pas intégralement rempli leurs obligations. Elle conteste de toute façon

l'application d'intérêts conventionnels alors que la procédure prévue au contrat de vente pour faire démarrer de pareils intérêts n'aurait pas été respectée. Dans ses dernières conclusions, elle fait valoir que les factures litigieuses seraient éteintes pour ne pas avoir été présentées pour paiement dans le délai de dix ans dont question à l'article 189 du code de commerce.

Elle conclut à la réformation du jugement attaqué.

Les intimées résistent à l'appel en donnant à considérer que la partie adverse serait en défaut d'établir un désordre quelconque aux murs se trouvant sous la toiture. Leur défaut d'isolation ne serait pas la cause de l'humidité constatée dans l'appartement vendu. Elles contestent d'autre part une perte de jouissance de l'appartement en question dans le chef de l'appelante. Elles contestent encore le montant des frais d'expertise et concluent à un partage par moitié des frais en question. Pour ce qui est des caissons pour volets, elles déclarent qu'ils furent installés par la société M) sur base d'une commande faite directement par l'appelante. C'est donc M) qui serait responsable d'éventuels désordres et non les intimées. Concernant leur demande reconventionnelle, elles concluent à la confirmation du jugement attaqué.

Les premiers juges ont fait fausse route quant à la cause des traces d'humidité dans l'appartement de l'appelante. Le phénomène des ponts thermiques provoquant de la condensation est bien connu des juridictions civiles traitant habituellement des dossiers de malfaçons. Il résulte en l'espèce du rapport d'expertise final de X) que les murs arrondis de l'appartement se situant au-dessus de celui de l'appelante ne sont pas isolés. Ce défaut d'isolation crée un important pont thermique qui est à l'origine des traces d'humidité constatés dans l'appartement C). Les sociétés intimées doivent donc prendre en charge l'isolation des murs en question. L'indemnité réclamée dans ce contexte par l'appelante est à fixer à 1.000.- euros.

Pour ce qui est de la perte de jouissance, le jugement attaqué est à confirmer. Même si l'appartement neuf était affecté de certains défauts, ceux-ci n'étaient toutefois pas de nature à empêcher une jouissance paisible et complète des lieux.

Il ne fait pas de doute que les juges ont omis de statuer sur les frais d'expertise. Ceux-ci sont à supporter en entier par les vendeurs, alors que l'intervention d'un homme de l'art était nécessaire pour constater la cause des divers désordres et pour fixer le coût de la remise en état. Il ressort des pièces versées que les honoraires de l'expert concernant le présent dossier s'élèvent à  $3.316,88 + 655,65 + 837,42 + 1.696,84 = 6.506,79$  euros.

La demande de l'appelante d'augmenter les évaluations faites par l'expert de 10% pour réparation en nature à faire par des entreprises tierces est à rejeter, les indemnités allouées par les juges étant calculées sur une réparation en nature.

Les intimées concluent à la réformation du jugement attaqué dans la mesure où elles furent condamnées au paiement du coût de la remise en état des volets. Elles contestent, comme en première instance, avoir commandé les éléments d'équipement en question.

Les premiers juges se sont livrés à de longs développements inutiles et superflus pour arriver à la conclusion que les parties venderesses avaient pris l'engagement devant l'expert de prendre en charge les travaux de redressement concernant les volets. La situation juridique est toute autre. Dans l'acte de vente notarié, les deux venderesses ont pris l'engagement de délivrer à l'actuelle appelante un appartement totalement équipé, comprenant entre autres aussi des volets. Il est précisé à l'acte de vente (page 23) que la partie acquéreuse s'interdit le droit de s'immiscer dans les opérations de construction. Pour le cas où la partie acquéreuse désirerait que des modifications soient apportées à ses locaux privatifs ou des travaux supplémentaires exécutés, une procédure rigide et complexe est prévue, qui ne fut pas respectée en l'espèce. Les intimées devraient donc rapporter la preuve que l'appelante a voulu des modifications par rapport aux plans annexés à l'acte de vente ; or cette preuve n'est pas rapportée en l'espèce de sorte que les intimées doivent prendre en charge le redressement des défauts affectant les volets.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande de l'appelante est fondée pour la somme de 19.939,65 + 6.506,79 = 26.446,44 euros, par réformation partielle du jugement attaqué.

#### Demande reconventionnelle

Concernant le paiement de deux factures émises par les intimées, l'appelante s'y oppose en invoquant en fin d'instruction du dossier la prescription de dix ans prévue à l'article 189 du code de commerce. L'article en question dispose que les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par dix ans. Cette prescription spéciale, non fondée sur une présomption de paiement, fut introduite assez récemment en Belgique et au Luxembourg afin de ne pas obliger les commerçants à conserver trop longtemps leurs preuves. Elle est susceptible de suspension et d'interruption. Les causes d'interruption ou de suspension sont celles prévues aux articles 2243 et suivants du code civil.

Il ressort en l'espèce des pièces versées que les sociétés S) et R) ont émis les 2 avril et 24 août 1998 deux factures portant chacune sur la somme de 473.000.- francs, soit 11.725.- euros. Ces sommes furent réclamées en justice pour la première fois le 18 novembre 2008, soit plus de dix ans après l'émission des factures. Aucune cause d'interruption ou de suspension de la créance des intimées n'est intervenue dans le délai de dix ans. La prescription n'a pas besoin d'être soulevée par une partie in limine litis. Elle peut l'être pour la première fois en instance d'appel et il suffit qu'elle le soit avant la clôture de l'instruction. En concluant d'abord sur le fond, une partie n'est pas censée y avoir renoncé. Il résulte des développements qui précèdent que l'appelante a soulevé à temps le moyen en question ; il est également fondé de sorte que la créance des intimées est éteinte par prescription. Il y a donc lieu à réformation également sur ce point.

L'appelante sollicite la capitalisation des intérêts dus au moins pour une année entière. Il y a lieu de faire droit à cette demande, les conditions d'application prévues à l'article 1154 du code civil étant remplies.

L'appelante sollicite finalement une indemnité de procédure. Cette demande est à rejeter, la condition d'iniquité posée par la loi n'étant pas remplie.

Les intimées demandent à leur tour une indemnité de procédure. Cette demande est également à rejeter au vu du sort qui sera réservé à l'appel.

#### **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,

le dit partiellement fondé,

réformant,

dit fondée la demande de C) pour la somme de 26.446,44 euros,

porte à cette somme la condamnation prononcée par les juges à charge des sociétés S) et R),

dit que les intérêts échus depuis au moins un an produisent à leur tour des intérêts au taux légal,

dit éteinte par prescription la demande reconventionnelle des sociétés S) et R),

décharge C) de la condamnation prononcée à sa charge par les juges,

met l'intégralité des frais de première instance à charge des défenderesses originaires,

confirme pour le surplus le jugement attaqué,

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

condamne les intimées aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Gérard Turpel, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.