

Arrêt civil

Audience publique du 7 novembre deux mille douze

Numéro 38196 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;
Odette PAULY, premier conseiller;
Pierre CALMES, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. D), et son épouse
2. C),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch en date du 6 janvier 2012,

comparant par Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société anonyme R),

intimée aux fins du susdit exploit RUKAVINA du 6 janvier 2012,

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

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 6 septembre 2011, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a déclaré forclos les époux D)-C) à agir en réparation des vices cachés soumis à la garantie biennale de l'article 1646-1 du code civil, a déclaré leur demande recevable pour le surplus, l'a déclarée partiellement fondée et a condamné la société anonyme R) S.A. à leur payer la somme de 445.- € à titre de délivrance non conforme et la somme de 14.000.- € à titre de dommages et intérêts pour vices de construction avec les intérêts légaux à compter du jour de l'assignation jusqu'à solde. Pour le surplus, le tribunal a débouté les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure et a fait masse des frais et dépens, y compris les frais d'expertise, et les a imposés pour moitié à chacune des parties.

Par exploit d'huissier du 6 janvier 2012, les époux D)-C) ont régulièrement interjeté appel contre le jugement 6 septembre 2011.

Concernant les défauts de conformité, les appelants demandent la réformation du jugement entrepris, premièrement, pour autant que les premiers juges ont admis que le défaut de ventilation de la canalisation des WC n'était pas un défaut de conformité et ne leur ont dès lors pas alloué le montant de 1.030.- à titre de moins-value, deuxièmement, pour autant qu'ils ont retenu à titre de coût de remise en état de l'aération de la cuve à mazout un montant de 205.- € au lieu de 215.- € et, finalement, pour autant qu'ils ont considéré qu'il n'était pas établi que l'absence de subdivision entre les parties décalées des murs latéraux des trois maisons avoisinantes constituait un défaut de conformité et ne leur ont dès lors pas alloué de ce chef le montant de 25.000.- € à titre de moins-value.

Les appelants demandent encore la réformation du jugement entrepris pour autant que les premiers juges ont estimé à propos des vices retenus que le déchirement du raccord entre la corniche et la façade, les fissurations dans l'encadrement de la porte du balcon, la mauvaise fixation des châssis de la porte-fenêtre donnant accès au balcon et le décollement de l'enduit au plafond du local à provisions affectaient les menus ouvrages et que les demandeurs étaient dès lors forclos pour en demander la réparation. Les appelants demandent de ce chef la condamnation de l'intimée au paiement de la somme de 1.210.- €.

Les appelants demandent par ailleurs, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de l'intimée au paiement de la somme de 20.000.- € à titre de réparation de leur préjudice moral en relation avec les différents vices et défauts de conformité.

Finalement les appelants demandent, par réformation du jugement entrepris, que l'intégralité des frais et dépens, y compris les frais d'expertise, soient mis à charge de l'intimée et la condamnation de cette dernière au paiement de la somme de 4.000.- € à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

La partie intimée R) S.A. interjette appel incident du jugement entrepris pour autant que les premiers juges l'ont condamnée à payer aux demandeurs le montant de 445.- € pour les problèmes liés au colmatage et au défaut de l'aération de la cuve à mazout alors que ces défauts seraient couverts par la réception des travaux et pour autant que les premiers juges l'ont condamnée à payer aux demandeurs le montant de 14.000.- € à titre de moins-value pour isolation phonique insuffisante au regard des normes allemandes, alors que les normes allemandes en matière d'isolation ne sont pas applicables au Luxembourg, et que la construction est conforme aux normes belges.

La partie intimée demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus. A titre subsidiaire elle offre d'exécuter en nature les travaux de remise en état.

Il n'est pas contesté que les parties sont liées par un contrat de réservation pour l'acquisition d'un immeuble mitoyen en état futur d'achèvement daté du 3 février 2003 et que le procès-verbal de réception, auquel furent annexées un certain nombre de réserves qui ne concernent cependant pas les vices et défauts de conformité qui font l'objet de la présente procédure, est daté du 18 mars 2004.

Quant au défaut de ventilation de la canalisation des WC :

Les premiers juges ont admis que le défaut de ventilation de la conduite des WC ne serait pas à considérer comme un défaut de conformité, alors qu'il ne ressortait pas des éléments de la cause que des éléments d'équipement, qui devraient normalement être installés, faisaient défaut. Les appelants contestent cette décision.

L'expert retient que le défaut de ventilation de la descente d'eau, défaut qui n'est pas contesté par l'intimée, est à redresser. Il évalue le coût des travaux de remise en état à 1.030.- €. L'absence de ventilation de la conduite des eaux usées provoque, au regard des pièces versées en cause, un désiphonnage et entraîne par voie conséquence l'apparition de mauvaises odeurs. D'après la doctrine et la jurisprudence récente, la qualification de vice s'impose en cas d'aspect pathologique de la chose vendue, la notion de défaut de conformité ne visant que la différence entre la chose promise au contrat et la chose livrée, celle-ci étant par ailleurs parfaitement saine (cf.

Georges Ravarani, La Responsabilité Civile, 2^e édition, n° 622). Dès lors, le défaut de ventilation de la conduite des eaux usées est à considérer comme un vice caché. Il n'est cependant pas à considérer comme vice caché affectant le gros ouvrage, de sorte que les appelants sont forclos à agir. La décision entreprise est partant à confirmer sur ce point quoique pour d'autres motifs.

Quant à la mauvaise ventilation de la cuve à mazout et le mauvais colmatage de la porte coupe-feu :

Les premiers juges ont considéré ces manquements de défaut de conformité non couverts par la réception des travaux. L'intimée considère que ces problèmes sont couverts par la réception des travaux.

L'expert a retenu que la porte coupe-feu est conforme aux exigences normatives allemandes et que la conformité du produit de colmatage de la porte coupe-feu n'a pas pu être vérifiée, faute d'informations de la part de l'intimée. Il a retenu également que l'aération de la chaufferie n'était pas conforme au principe de compartimentage du local et aux prescriptions nationales, la ventilation du réservoir dans le local de chaufferie n'étant pas admise. Eu égard aux définitions données plus haut des vices par rapport aux défauts de conformités, les manquements allégués sont à considérer comme des vices, alors qu'ils affectent la sécurité de l'installation. Il ne s'agit pas là de vices apparents susceptibles d'être détectés lors d'investigations normales. Ils sont par ailleurs susceptibles d'affecter le gros ouvrage puisqu'ils ont trait à la sécurité de l'installation de chauffage. Les appelants ne sont dès lors pas forclos pour agir de ce chef. La décision des premiers juges est partant à confirmer quoi que pour d'autres motifs, sauf à rectifier le montant retenu par les premiers juges à titre de coût de réfection du colmatage, l'expert ayant évalué ce poste à 215.- € et non pas 205.- €.

A titre subsidiaire la partie intimée demande à être autorisée à exécuter en nature les travaux de réfection. Etant donné cependant que les appelants ont légitimement pu perdre toute confiance dans la partie intimée eu égard à la multitude des manquements allégués et le manque d'empressement de l'intimée pour y remédier, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande subsidiaire de l'intimée.

L'appel incident n'est partant pas fondé.

Quant au défaut de subdivision au niveau des parties décalées latérales des maisons avoisinantes :

Les premiers juges ont admis qu'aucun défaut de conformité n'a pu être établi de ce chef. Les appelants n'acceptent pas cette décision.

L'expert considère à ce propos : « Il ressort également du plan soumis par R) S.A. que le principe de la subdivision n'a pas été appliqué au niveau des parties décalées des maisons », sans cependant retenir qu'il s'agit d'un défaut à redresser.

Les appelants ne font état d'aucun vice affectant la construction en raison de l'absence de subdivision entre les parties décalées des murs latéraux des trois maisons avoisinantes. Cette absence de subdivision pourrait dès lors tout au plus constituer un défaut de conformité. Les appelants n'ont cependant pas établi que la chose livrée ne correspond pas à la chose promise, de sorte que le jugement entrepris est à confirmer sur ce point.

Quant au déchirement du raccord entre la corniche et la façade, les fissurations dans l'encadrement de la porte du balcon, la mauvaise fixation des châssis de la porte-fenêtre donnant accès au balcon et le décollement de l'enduit au plafond du local à provisions :

Les premiers juges ont considéré que les appelants étaient forclos à agir de ce chef alors que ces vices n'affectaient que les menus ouvrages. Les appelants n'acceptent pas cette décision.

L'expert a retenu à ce propos de ces vices qu'une fixation manquait au châssis de la porte-fenêtre donnant accès à la terrasse et il a évalué le coût de la remise en état à 70.- €.

L'expert a retenu que l'enduit du plafond se serait partiellement décollé sur une surface de 10 cm de diamètre et que la partie appelante D) aurait elle-même réparé cette malfaçon.

L'expert a constaté que l'encadrement de la porte du balcon présentait des fissurations dues à l'absence d'un joint au niveau du raccord entre la partie inférieure de la menuiserie et le seuil de la porte et il a évalué le coût de la remise en état à 90.- €.

L'expert a encore constaté un déchirement du raccord entre la façade et la corniche au niveau du balcon du 2^e étage en raison de l'absence de joints souples entre les différents éléments de construction de la façade principale. Le coût du redressement des raccords a été évalué à 300.- € et le coût de l'échafaudage ou de la nacelle nécessaire pour effectuer ces travaux à 650.- €.

Il est de jurisprudence que constitue un gros ouvrage toute construction d'une certaine importance qui forme un tout complet, que doit être retenu comme critère non seulement la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa sécurité mais encore son utilité en ce sens que les malfaçons qui l'affectent rendent l'édifice impropre à sa destination, que ne constituent des menus ouvrages que ceux qui sont conçus et réalisés qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ceux qui ne participent pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement serait admissible au titre d'entretien ou de simple remise à neuf, sans destruction. Les appelants ne soutiennent pas que les vices allégués seraient à l'origine d'un quelconque défaut d'étanchéité. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont retenu en l'espèce la qualification de menus ouvrages pour ces vices ne rendant manifestement pas l'édifice impropre à son usage. L'appel concernant ce point n'est dès lors pas fondé.

Quant à la mauvaise isolation phonique :

En se basant sur les conclusions de l'expert qui a considéré que l'isolation phonique était anormalement faible pour une telle construction, bien que la législation luxembourgeoise n'impose aucune norme à respecter, les premiers juges ont considéré que l'isolation thermique de la maison devait être évaluée par rapport à la norme allemande la plus favorable au consommateur. Ils ont admis que l'isolation phonique était à considérer comme gros ouvrage et qu'étant donné que les normes allemandes n'avaient pas été respectées, une moins-value de 14.000.- € était à retenir de ce chef.

La partie intimée conteste cette décision en affirmant que la norme allemande ne serait pas applicable au Luxembourg. Elle affirme avoir respecté la norme belge et qu'en l'absence de norme spécifique au Luxembourg, l'isolation phonique de la maison des appelants ne serait pas à considérer comme déficiente.

L'expert a constaté sur base des mesurages effectués par l'organisme de contrôle GENEST que l'isolation de la construction litigieuse contre les bruits aériens n'était pas conforme à la norme allemande mais qu'elle était conforme à la norme belge. Il a ajouté que la norme belge ne tient pas compte de la transmission des ondes de choc entre locaux se trouvant situés sur le même plan horizontale, mais que de ce point de vue la construction ne respectait pas la norme allemande. L'expert vient à la conclusion que l'« isolation acoustique de la bâtisse est conforme aux exigences en étant anormalement faible pour une telle construction ».

Il résulte de ce qui précède que le Luxembourg n'a pas élaboré de normes en matière d'isolation acoustique, que la protection de la bâtisse contre le bruit aérien et les ondes de choc ne satisfait pas à la norme allemande, que la protection contre le bruit aérien est cependant conforme à la norme belge et finalement qu'il n'existe pas de norme belge pour la transmission des ondes de choc entre locaux situés sur un même plan horizontale. A cela s'ajoute que l'expert considère que l'isolation acoustique de la maison des appelants était anormalement faible pour une telle construction.

Eu égard aux conclusions de l'expert, de la violation de la norme allemande tant pour la transmission des bruits aériens que pour la transmission des ondes de choc, et finalement de la non prise en considération par la norme belge de la transmission des ondes de choc entre locaux situés horizontalement, la Cour considère que c'est à juste titre que les premiers juges ont admis que l'isolation de la maison des appelants était déficiente, que ce vice affectait le gros ouvrage et que la moins-value qui en résultait était à fixer à 14.000.- €. L'appel incident n'est partant pas fondé sur ce point.

Quant à l'indemnité pour préjudice moral :

Les premiers juges ont débouté les appelants de cette demande au motif qu'ils étaient restés en défaut d'établir le bien-fondé de cette demande.

Les appelants n'acceptent pas cette décision. Ils considèrent avoir droit à la réparation du préjudice moral qu'ils ont subi en raison du fait que depuis 2004 ils sont obligé de vivre dans une maison affectée de nombreux vices et qu'ils ont dû batailler pendant de longues années pour obtenir une réparation, au montant de 20.000.- €.

La Cour admet que les tracasseries que les appelants ont dû subir pendant de longues années pour obtenir une réparation partielle des vices et non-conformités alléguées, justifient des dommages et intérêts à hauteur de 5.000.- €. Il y a lieu de réformer le jugement entrepris en ce sens et de condamner l'intimée à payer aux appelants le montant de 5.000.- € à titre de réparation du préjudice moral par eux subi.

Quant à l'indemnité de procédure et quant aux frais et dépens :

Les premiers juges n'ont pas fait droit à la demande des requérants en obtention d'une indemnité de procédure et ont mis à charge de chacune des

parties la moitié des frais et dépens y compris les frais de l'expertise ordonnée par le juge des référés.

Les appelants demandent la réformation de ces décisions, alors qu'ils estiment avoir droit à une indemnité de procédure pour les frais de justice qu'ils ont dû exposer et qu'ils considèrent qu'il appartient à la partie intimée, qui a succombé en première instance, de supporter l'intégralité des frais et dépens. Ils font encore valoir que les premiers juges n'ont pas motivé, conformément à l'article 238 du NCPC, leur décision de partager les frais et dépens entre les parties.

La partie intimée considère que la demande relative aux frais d'expertise est une demande nouvelle non formulée dans l'assignation au fond et qu'en tout état de cause les frais de l'expertise ordonnée par le juge des référés ne peuvent pas faire partie des frais et dépens de l'instance au fond.

La Cour considère qu'étant donné que la partie appelante a dû recourir aux services d'un avocat pour obtenir gain de cause, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens. Par réformation du jugement entrepris, il y a dès lors lieu de condamner l'intimée à payer aux appelants une indemnité de procédure de 2.000.- € pour la première instance.

C'est à juste titre que les premiers juges ont admis que le demandeur qui engage de nouveaux frais dans la continuation de son procès est en droit d'augmenter en cours de procédure sa demande en condamnation de la partie adverse à ces frais. Il faut constater en outre que les premiers juges ont motivé leur décision concernant le partage des frais et dépens de l'instance.

Il est par ailleurs de principe que si le juge du fond est compétent pour toiser le sort des frais et dépens qui ont « un rapport étroit et nécessaire avec l'instance, (...) ce n'est pas pour autant que les frais exposés antérieurement à l'instance ne puissent constituer des dépens ». « Cette règle reçoit une application classique à propos des instances en référé pour lesquelles les dépens ont été réservés. Le sort de ceux-ci doit être déterminé par le juge du fond » (Juris-Classeur, proc. civ., fasc. 523, n°25 et 26.).

Conformément à l'article 238 du NCPC c'est la partie qui succombe qui est condamnée aux dépens. En l'occurrence, la Cour considère, contrairement à ce qu'ont pu admettre les premiers juges, que ni les circonstances de l'espèce ni l'issue du litige ne justifient un partage des frais et dépens entre les parties. Par réformation du jugement entrepris, il y a

lieu de mettre l'intégralité des frais et dépens de la première instance y compris les frais d'expertise à charge de l'intimée.

Tant la partie appelante que la partie intimée ont demandé l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. En l'absence de toute preuve qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, il n'y a pas lieu de faire droit à ces demandes.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état, vu l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile,

reçoit l'appel principal et l'appel incident ;

dit non fondé l'appel incident ;

dit partiellement fondé l'appel principal ;

réformant,

dit fondée la demande des appelants en paiement de dommages et intérêts pour préjudice moral ;

partant,

condamne la société anonyme R) S.A. à payer à D) et à C) la somme de 5.000.- € à titre de de dommages et intérêts pour préjudice moral, avec les intérêts légaux à compter du 30 octobre 2008 jusqu'à solde;

dit fondée la demande des appelants en paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance ;

partant,

condamne la société anonyme R) S.A. à payer à Augusto D) et à C) le montant de 2.000.- € à titre de d'indemnité de procédure pour la première instance;

met l'intégralité des frais et dépens de la première instance, y compris les frais d'expertise, à charge de la partie intimée ;

rectifiant,

condamne la société anonyme R) S.A. à payer à D) et à C) la somme de 215.- € au lieu de 205.- € à titre de frais de colmatage de la porte coupe-feu avec les intérêts légaux à compter du 30 octobre 2008 jusqu'à solde;

confirme pour le surplus ;

dit non fondées les demandes tant de la partie appelante que de la partie intimée en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne la société anonyme R) S.A. aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Marc Thewes qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.