

Arrêt civil

**Audience publique du 27 novembre deux mille treize**

Numéro 39447 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;  
Pierre CALMES, premier conseiller;  
Marie-Laure MEYER, 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 Josiane GLODEN d'Esch/Alzette en date du 23 novembre 2012,

comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**S),**

intimé aux fins du susdit exploit GLODEN du 23 novembre 2012,

comparant par Maître François REINARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**LA COUR DAPPEL :**

Par jugement du 24 octobre 2012, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, sur opposition de la SARL A) contre un jugement rendu par défaut contre elle en date du 10 juin 2011, l'a condamnée à payer S) la somme de 6.200.- € à titre de réduction du prix de vente d'un immeuble acquis par le défendeur en se basant sur le coût des travaux de remise en état préconisés par l'expert contradictoirement désigné, mais pour lesquels la SARL A) ne rapporte aucun début de preuve qu'elle les a exécutés. Le tribunal a encore condamné la SARL A) à tous les frais et dépens ainsi qu'à une indemnité de procédure.

Pour statuer ainsi les premiers juges ont considéré, d'une part, que l'action estimatoire telle que prévue par l'article 1644 du code civil permet de replacer l'acquéreur dans la situation où il se serait trouvé si la chose vendue n'avait pas été affectée de vices cachés et permet au juge d'opérer une réduction de prix correspondant au coût des travaux de remise en état restés en souffrance et, d'autre part, que la SARL A) ne rapporte aucun début de preuve rendant vraisemblable qu'elle a exécuté les travaux de remise en état préconisés par l'expert et dont S) soutient qu'il n'ont pas été exécutés, alors que l'attestation testimoniale versée en cause par la SARL A) ne correspond pas aux exigences légales de l'article 402 du NCPC et que dès lors il n'y a pas lieu d'ordonner l'enquête ou l'expertise proposée par l'appelante. Les premiers juges ont par ailleurs admis qu'S) pouvait légitimement s'opposer à une réparation en nature.

Par exploit d'huissier du 23 novembre 2012 la SARL A) a régulièrement interjeté appel du jugement du 24 octobre 2012. L'appelante soulève en premier lieu la forclusion de l'action en garantie des vices cachés en se basant sur les dispositions de l'article 1648 du code civil en soutenant que les vices ne lui auraient pas été dénoncés dans un bref délai et que le demandeur initial n'aurait pas agi dans le délai légal. Pour le surplus l'appelante reproche au premier juge d'avoir privilégié la version de l'intimé à la sienne et elle demande que par réformation du jugement entrepris S) soit débouté de sa demande. A titre subsidiaire l'appelante offre de prouver par témoins sinon par expertise qu'elle a remédié à tous les vices constatés par l'expert judiciaire. L'appelante soutient encore que l'action réhabilitatoire serait irrecevable alors que les vices allégués ne rendent pas la chose vendue impropre à son usage et que l'action en diminution du prix ne peut pas aboutir à une condamnation à payer les réparations préconisées par un expert. L'appelante demande à titre subsidiaire à effectuer les réparations en nature. Elle soutient que le coût de la réfection du parquet et de la remise en peinture « ne correspond aucunement à des travaux liés à des infiltrations ». Finalement elle s'oppose à la demande présentée par S) en instance d'appel et qualifiée d'augmentation de la demande alors qu'il s'agirait en réalité d'une demande nouvelle relative à de nouveaux

dommages et elle demande la condamnation de l'intimé au paiement d'une indemnité de procédure.

L'intimé affirme, pièces à l'appui qui ne sont par ailleurs pas contestées par l'appelante, avoir dénoncé les vices cachés par courrier du 2 août 2006 et une nouvelle fois par courrier du 19 août 2008 suivi d'une assignation en référé du 24 février 2009 et d'une assignation au fond du 11 février 2011. Pour le surplus l'intimé demande la confirmation du jugement entrepris, mais il demande la condamnation de l'appelante au paiement de la somme de 15.775.- € compte tenu de l'augmentation de sa demande initiale, de nouveaux vices étant apparus et demande l'institution d'un complément d'expertise afin de voir constater l'existence et l'importance de ces nouveaux vices. L'intimé demande encore la condamnation de l'appelante au paiement d'une indemnité de procédure.

#### Quant à la forclusion :

L'article 1648 du code civil dispose que l'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater et qu'il est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation, ce délai de déchéance étant interrompu par tous pourparlers entre vendeur et acheteur.

Il est admis que les pourparlers ne suspendent plus le bref délai, mais interrompent le délai de déchéance d'un an consécutif à la dénonciation du vice et que les pourparlers sont présumés continuer jusqu'à la preuve du contraire, à rapporter par le vendeur qui devra se ménager une preuve écrite de ce que les pourparlers ont échoué (La Responsabilité Civile, par Georges Ravarani, 2<sup>e</sup> édition, n° 628).

L'appelante ne conteste pas avoir reçu les lettres de dénonciation des vices du 2 août 2006 et du 19 février 2008 et ne conteste pas avoir effectué des travaux dans la période séparant ces deux courriers. Il est plausible comme l'affirme l'intimé que ces travaux de remise en état ont eu pour effet que les désordres ne sont pas réapparus dans l'immédiat et que l'intimé a mis un certain temps pour se rendre compte de l'inefficacité de la première intervention de l'appelante. Il convient dès lors d'admettre que l'appelante est restée en défaut de rapporter la preuve que les pourparlers entre parties ont cessé à un certain moment, de sorte que le moyen tiré de la forclusion est à rejeter.

#### Quant à la recevabilité de la demande nouvelle :

Par conclusions du 10 avril 2013 l'intimé a fait état de nouveaux désordres et demande de ce chef la condamnation de l'appelante au paiement de la somme de 9.775.- € supplémentaires. L'appelante s'oppose à cette demande au motif qu'il s'agirait là d'une demande nouvelle irrecevable en instance d'appel.

L'intimé se réfère à des désordres affectant de nouvelles parties de l'immeuble litigieux mais se rattachant à ceux déjà existants alors qu'ils ont la même cause.

Conformément à l'article 592 du NCPC il ne peut être fait aucune demande nouvelle en instance d'appel, à moins qu'il ne s'agisse d'une demande accessoire. La Cour de Cassation française sous l'ancienne législation identique à notre actuel article 592 du NCPC a décidé que l'interdiction de former une demande nouvelle en appel exclut la possibilité d'élever le chiffre de la demande soumise en première instance. En effet si l'article 592 alinéa 2 du NCPC a pris soin d'énumérer les accessoires de la demande originaire que le demandeur peut réclamer pour la première fois en instance d'appel, c'est qu'en principe, l'augmentation de l'objet n'est pas possible (cf. Dalloz Procédure civile et commerciale, verbo « demande nouvelle », n° 41). La jurisprudence luxembourgeoise considère que constitue une demande nouvelle, prohibée en instance d'appel, toute demande qui se différencie de celle présentée en première instance par son objet, sa cause ou son étendue (cf. Cour, 3 juillet 1997, n° 17597 du rôle).

L'intimé n'ayant pas interjeté appel du jugement entrepris, en alléguant que les origines de son préjudice initialement invoquées n'auraient pas été intégralement pris en compte, la demande y afférente ne peut que constituer une demande nouvelle irrecevable en instance d'appel.

Il découle de ce qui précède que la demande de l'intimé en augmentation de sa demande initiale est à déclarer irrecevable pour constituer au regard de l'article 592 du NCPC une demande nouvelle.

#### Quant à l'irrecevabilité de l'action réhabilitatoire :

L'appelante soulève encore l'irrecevabilité de l'action réhabilitatoire au motif que le vice allégué n'en rendrait pas l'usage impropre à son utilisation

au regard des dispositions de l'article 1641 du code civil. Il est cependant de jurisprudence constante que la notion de « vice rendant l'usage de la chose impropre à son utilisation » est à interpréter au sens large et que le vice s'identifie au regard de cette disposition à tout ce qui empêche la chose de rendre pleinement les services que l'on en attend, respectivement que le vice réside dans l'état défectueux de la chose, sinon dans l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes (cf. 27 novembre 2002, Pas. 32, p. 307). Il est clair que les infiltrations dans un immeuble ne permettent pas un usage satisfaisant de la chose, de sorte que ce moyen n'est pas fondé.

#### Quant au fond :

L'appelante soutient en outre que l'action en restitution du prix ne peut pas aboutir à la condamnation du vendeur à payer le montant des réparations tels qu'estimés par l'expert. C'est cependant à juste titre et pour les motifs que la Cour adopte, que les premiers juges ont admis que l'action estimatoire qui tend à une diminution du prix de vente, peut aboutir à évaluer le coût des travaux de remise en état et de réduire le prix de vente de ce coût. Ce moyen d'appel n'est dès lors pas fondé non plus.

L'appelante considère que les premiers juges ont contrevenu au principe du contradictoire en faisant prévaloir la version d'une partie. Une lecture appropriée du jugement permet cependant de constater que les premiers juges n'ont pas arbitrairement privilégié une version par rapport à une autre, mais qu'ils ont considéré que l'appelante était restée en défaut de rapporter la preuve dont elle avait la charge.

L'appelante soutient par ailleurs que la réfection du parquet et la remise en peinture ne seraient pas à considérer comme « travaux liés à des infiltrations ». Il résulte cependant clairement du point 5.9 du rapport d'expertise contradictoire que les infiltrations d'eau dans la chambre à coucher au niveau de la fenêtre Velux, ont détérioré le parquet et ont laissé des traces asséchées sur les parois. La réfection du parquet et la remise en peinture sont donc manifestement en rapport avec les infiltrations d'eau. Ce moyen n'est partant pas fondé non plus.

L'appelante continue d'affirmer qu'elle a réalisé tous les travaux de remise en état tels que préconisés par l'expert et offre de prouver ce fait par témoins sinon par expertise complémentaire.

Les premiers juges ont estimé que la SARL A) n'avait versé aucune pièce de nature à rendre vraisemblable son affirmation qu'elle avait remédié à tous les désordres.

Il résulte cependant d'une attestation testimoniale, qui, il est vrai, ne satisfait aux exigences de l'article 402 du NCPC, que X) a, au mois de mars 2011, effectué tous les travaux de réparation de la mezzanine, de la façade, de la cuisine, de la chambre à coucher et de la cave dans la maison litigieuse. Même si cette pièce n'est pas conforme aux dispositions de l'article 402 du NCPC, elle tend à confirmer la version de l'appelante.

L'article 432 du NCPC dispose que le juge peut commettre toute personne de son choix pour l'éclairer par des constatations, par une consultation ou par une expertise sur une question de fait qui requiert les lumières d'un technicien.

Il appartient à la venderesse de prouver non seulement qu'elle a effectué les travaux préconisés par l'expert, mais encore qu'elle les a effectués utilement, c.à.d. conformément aux règles de l'art et que les désordres ont disparu. Seul un technicien pourra renseigner la Cour à ce sujet.

Etant donné que l'appelante a versé un début de preuve de ce qu'elle allègue, il y a lieu avant tout autre progrès en cause de charger l'expert Y) d'une mission complémentaire.

Cependant à supposer que l'expert vienne à la conclusion que tous les travaux de remise en état n'ont pas été effectués, il n'y a pas lieu d'autoriser l'appelante à effectuer elle-même ces travaux, étant donné que l'intimé a de justes motifs de ne plus faire confiance à l'appelante, les parties étant en litige depuis 2006 pour parvenir à la remise en état de l'immeuble litigieux.

L'appel est dès lors à déclarer d'ores et déjà partiellement fondé.

#### **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,

reçoit l'appel principal;

le dit d'ores et déjà partiellement fondé ;

réformant,

avant tout autre progrès en cause,

charge l'expert Y), de la mission complémentaire suivante :

« - constater que l'ensemble des travaux à réaliser qu'il a relevés dans son expertise du 22 novembre 2010 ont été effectués ;

- constater qu'il n'y a plus aucun vice ou malfaçon, qui pourraient être imputables à la société A), à réparer dans la maison de la partie adverse » ;

ordonne à la société A) de régler à l'expert ou de déposer auprès d'un institut bancaire à convenir entre parties, au plus tard le 20 décembre 2013, la somme de 500.- euros à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe de la Cour, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau code de procédure civile ;

charge le magistrat Pierre CALMES du contrôle de la mesure d'instruction ;

dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ce magistrat et ne continuer les opérations qu'après paiement ou dépôt d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert pourra dans l'accomplissement de sa mission s'entourer de tous renseignements utiles et entendre de tierces personnes ;

dit que l'expert déposera son rapport au greffe de la Cour le 29 janvier 2014 au plus tard ;

réserve le surplus et les dépens ;

refixe l'affaire à l'audience de mise en état du mercredi 12 février 2014, à 15.00 heures, salle CR.2.28.