

Arrêt civil

Audience publique du 15 février deux mille six

Numéro 29484 du rôle.

Composition:

Joseph RAUS, président de chambre;
Julien LUCAS, premier conseiller;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jeanne GUILLAUME, avocat général;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat, établi au Centre Aresenal, 6, Avenue Emile Reuter à L-2942 Luxembourg, établissement public, représenté par le Président de son comité-directeur,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLE, en remplacement de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg en date du 12 août 2004,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

A.), employé privé, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit GALLE du 12 août 2004,

comparant par Maître Charles UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte notarié du 5 mai 1992, le Fonds du Logement a vendu à A.) un appartement dans un immeuble sis à Luxembourg. Le prix était à régler par tranches selon l'avancement des travaux, la dernière tranche venant à échéance lors de la remise des clefs.

Par exploit d'huissier du 24 janvier 2003, Le Fonds pour le logement à coût modéré a assigné A.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'entendre condamner à payer au requérant la somme de 13.411,04.- euros ainsi qu'une indemnité conventionnelle de 619,73.- euros. Le défendeur résistait à la demande en faisant état de nombreux défauts affectant l'immeuble vendu. Il a en outre formé une demande reconventionnelle pour tracasseries en raison des vices l'empêchant de jouir paisiblement de sa propriété.

Par jugement du 24 juin 2004, le tribunal a dit les deux demandes fondées pour les sommes réclamées, tout en ordonnant la compensation entre les deux créances.

Par exploit d'huissier du 12 août 2004, le Fonds a régulièrement relevé appel de ce jugement, non signifié.

Il reproche aux juges d'avoir accueilli la demande reconventionnelle de A.) en obtention de dommages-intérêts. Il fait valoir en premier lieu que la demande en question, basée sur l'article 1646-1 du code civil, serait irrecevable. Il conteste l'existence de vices affectant l'appartement vendu ; il ajoute que dans le cas d'une vente en état futur d'achèvement, la sanction en cas de vices est la remise en état de l'immeuble, chose qu'il a faite.

Il expose subsidiairement que la garantie décennale de l'article 1646-1 ne joue que pour des vices cachés affectant les gros ouvrages; or ceux signalés par l'acheteur ne rentrent pas dans cette catégorie. En outre, l'intimé a omis d'intenter une action en justice dans le bref délai prévu par la loi. Si les vices signalés affectent les menus ouvrages, l'intimé est forclos d'agir, faute d'avoir intenté une action dans le délai de deux ans à partir de la découverte des vices.

Il conteste toute faute contractuelle de sa part ainsi que le montant de l'indemnité réclamée par la partie adverse.

L'intimé A.) insiste sur le fait qu'il a informé le Fonds de Logement dès le 9 décembre 1992, donc avant la date de la réception des travaux, de l'existence de malfaçons affectant son appartement. Au courant des années 1993, 94 et 95, il a signalé par écrit d'autres défauts, rendant l'appartement partiellement inhabitable. Les vices expliquent pourquoi il a refusé de payer le solde au vendeur. Il ajoute que l'appelant ne saurait contester les défauts en question pour les avoir reconnus dans ses lettres des 14 janvier 1994 et 10 mars 1999 et dans l'acte d'appel. Les vices par lui dénoncés sont à qualifier d'apparents dans la mesure où ils furent dénoncés avant la réception des travaux.

Subsidiairement, pour le cas où certains vices ne seraient pas apparents, la responsabilité de l'appelant serait néanmoins engagée sur base des dispositions contenues aux articles 1646-1, 1136, 1142, 1146 sinon 1382 et 1383 du code civil alors qu'ils rendent l'appartement impropre à sa destination.

A.) relève appel incident du jugement du 24 juin 2004 dans la mesure où il fut condamné à payer à la partie adverse les sommes de 13.411,04.- et 619,73.- euros. Il conteste que le Fonds du Logement ait éliminé tous les défauts de sorte qu'il serait en droit de retenir une partie du prix de vente.

Il ressort des pièces versées que les parties au litige ont conclu le 5 mai 1992 un contrat de vente en état futur d'achèvement soumis aux articles 1642-1 et suivants du code civil. Il échet de préciser d'emblée que dans cette matière, d'après une jurisprudence constante de la Cour de cassation, les délais prévus à l'article 1648 du code civil ne jouent pas. La matière est régie par des dispositions particulières. Si les vices affectant un immeuble sont apparents, l'article 1642-1 précise que le vendeur ne peut être déchargé ni avant la réception de l'ouvrage par l'acheteur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession. Après ces deux délais, si le vendeur auquel des vices apparents furent signalés, tarde ou refuse de les réparer, l'acheteur peut lui opposer une inexécution de ses obligations contractuelles et solliciter des dommages intérêts pour perte de jouissance et autres tracasseries. Le moyen de forclusion soulevé par l'appelant laisse dès lors d'être fondé.

Il n'est pas contesté qu'en l'espèce, la réception de l'ouvrage érigé et vendu par le Fonds s'est faite fin avril 1993. Bien avant cette date, l'acheteur a signalé l'existence de nombreux défauts, qui sont à qualifier d'apparents. Le 20 janvier 1993, toujours avant la réception, il signale de nouveaux défauts. Par lettre du 23 avril 1993, le Fonds promet à l'acheteur de remédier aux défauts signalés. Or il résulte d'une

bonne dizaine de lettres postérieures de l'acheteur que le vendeur n'a pas tenu promesse et que les défauts n'ont finalement été éliminés qu'au début de l'année 1999. C'est dès lors à raison et par des motifs que la Cour adopte que les juges ont condamné le vendeur au paiement de dommages-intérêts. Compte tenu du délai anormalement long mis par le Fonds pour remédier aux défauts et aux nombreux désagréments subis pendant six ans par l'acheteur, le montant de l'indemnité allouée est à maintenir pour être adéquat. L'appel principal laisse donc d'être fondé.

Il en est de même de l'appel incident. Par courrier du 10 mars 1999, le Fonds informe A.) de ce que les travaux de remise en état sont terminés depuis plusieurs mois. Dans sa réponse du 18 mai 1999, l'acheteur ne conteste que mollement cette affirmation. S'il affirme certes qu'une bonne partie des travaux repris dans le constat d'achèvement du 27 avril 1993 n'a pas encore été réalisée, il omet toutefois de préciser de quels travaux il s'agit. A cela s'ajoute que A.) a vendu l'appartement le 14 mai 2003. L'acte de vente ne contient aucune réserve ou mention concernant d'éventuels défauts de sorte qu'il faut en conclure qu'il n'y en avait plus. C'est dès lors à raison que les juges ont condamné l'intimé actuel au paiement du solde du prix de vente.

Pour ce qui est de la peine conventionnelle et de la majoration du taux des intérêts, le jugement attaqué est encore à confirmer par adoption des motifs des premiers juges. La majoration du taux des intérêts s'impose d'autant plus que l'acheteur refuse sans droit depuis 7 ans de régler le solde du prix de vente.

Chacune des parties sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure. Les deux demandes sont à rejeter, la condition d'iniquité prévue par la loi n'étant pas remplie.

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 et le représentant du ministère public en ses conclusions,

reçoit les appels principal et incident en la forme, les dit non fondés, confirme le jugement du 24 juin 2004, rejette les demandes basées sur l'article 240 NCPC, condamne le Fonds du Logement aux frais et dépens de l'instance.