

Texte anonymisé

Ce texte anonymisé a uniquement une valeur documentaire. Il importe de noter qu'il n'a pas de valeur juridique.

Arrêt N° 96/19 – VII – CIV

**Audience publique du vingt-six juin deux mille dix-neuf**

Numéro CAL-2018-00413 du rôle.

Composition:

MAGISTRAT1.), président de chambre;  
MAGISTRAT2.), premier conseiller;  
MAGISTRAT3.), conseiller;  
GREFFIER1.), greffier.

E n t r e :

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.), en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) de LIEU1.) en date du 12 mars 2018,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à LIEU1.);

e t :

**1. PERSONNE1.),** ouvrier, et  
**2. PERSONNE2.),** ouvrière,  
demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

intimés aux fins du susdit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.) du 12 mars 2018,

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à LIEU1.).

### **LA COUR D'APPEL :**

Par exploit d'huissier de justice du 15 février 2016, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait comparaître la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après : la société SOCIETE1.)) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour s'entendre condamner à réfectionner tous les vices et malfaçons constatés dans leur maison notamment ceux listés dans l'assignation, sous réserve d'apparition de nouveaux vices et malfaçons en cours d'instance, endéans le délai de 4 mois à partir de la signification du jugement à intervenir sous peine d'astreinte de 200 euros par jour de retard.

En ordre subsidiaire ils demandaient à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer, sous réserve d'augmentation, une indemnité de 21.687,37 euros, correspondant aux frais de réfection évalués par l'expert EXPERT1.) dans son rapport final du 13 mars 2015, avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure du 16 décembre 2015, sinon à partir du jour de l'assignation.

Ils se sont réservé le droit de demander des dommages et intérêts à la défenderesse au cas où, après réfection de tous les travaux, la performance énergétique de leur maison n'atteindrait pas la classe énergétique BB et ont conclu à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 5.000 euros en indemnisation de leur préjudice moral, la somme de 6.460,18 euros à titre de frais de l'expertise EXPERT1.), la somme de 585 euros à titre de frais de l'expertise EXPERT2.) ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Par jugement du 12 janvier 2018, le tribunal, après avoir rejeté le moyen de nullité de l'assignation tiré du libellé obscur, a donné acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs réserves en ce qui concerne la performance énergétique de l'immeuble, de leur demande additionnelle en répétition de l'indu au titre du trop payé, de leur demande en instauration d'une nouvelle expertise et à la société SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle pour les montants de 14.317 euros et de 17.874,52 euros TTC.

Rejetant toute mesure d'instruction complémentaire, le tribunal a condamné la société SOCIETE1.) à effectuer dans l'immeuble d'habitation

de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) divers travaux repris dans le dispositif du jugement.

Les magistrats ont débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande tendant à voir cette condamnation assortie d'une astreinte, ainsi que de leur demande en allocation de dommages et intérêts et ont dit fondée leur demande en répétition de l'indu à hauteur du montant de 1.751 euros, montant que la société SOCIETE1.) a été condamnée à lui payer.

La demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE1.) a été déclarée non fondée et celle-ci a été condamnée à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.500 euros, ainsi que les frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise judiciaire pour un montant de 6.460 euros.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu qu'en l'absence de réception expresse des travaux et au vu du fait que la seule prise de possession des lieux ne pouvait, au regard des circonstances de l'espèce, être interprétée comme réception tacite de l'immeuble, le litige devait être tranché sur base de l'article 1147 du Code civil et que sur cette base le créancier pouvait obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver la faute du débiteur.

De ce jugement, signifié en date du 7 février 2018, la sàrl SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 12 mars 2018.

L'appelante conteste l'ensemble des condamnations prononcées contre elle, ainsi que le rejet de sa demande reconventionnelle. Pour ce qui est des infiltrations dans le séjour, elle conclut en ordre subsidiaire à voir le litige tenu en suspens en attendant la décision du tribunal dans le litige l'opposant à la société SOCIETE2.).

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à être déchargée desdites condamnations et à voir condamner les intimés à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance et de 2.000 euros pour l'instance d'appel.

Dans ses conclusions notifiées en date du 11 juillet 2018, la société SOCIETE1.) conteste encore l'application au litige de l'article 1147 du Code civil, estimant que la possession tacite de l'immeuble sans réserves et le silence gardé par le maître d'ouvrage pendant un certain temps vaudraient agrément des travaux et que le litige devrait partant être examiné sous l'angle des articles 1792 et 2270 du Code civil excluant les vices apparents.

Les intimés forment appel incident en ce qui concerne la condamnation aux frais d'expertise qui devrait, selon eux, inclure les frais de l'expertise unilatérale EXPERT2.) à hauteur de 585 euros.

Ils estiment en outre, qu'au vu des réticences de la société SOCIETE1.), il y aurait lieu d'assortir les condamnations à réparer en nature d'une astreinte de 200 euros par jour si la société SOCIETE1.) ne s'exécute pas dans les deux mois de la signification de l'arrêt.

Ils critiquent enfin le jugement entrepris en ce qui concerne le montant leur alloué au titre de la répétition de l'indu qui devrait s'élever à 3.167.- euros et en ce qu'ils ont été déboutés du montant réclamé au titre de préjudice moral.

Pour le surplus, ils concluent à la confirmation du jugement entrepris et demandent pour l'instance d'appel une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Suivant conclusions du 15 octobre 2018, ils ajoutent que le jugement entrepris serait encore à réformer en ce qu'il n'a pas fait droit à leur demande en réparation du vice affectant la terrasse et demandent à voir l'appelante condamner à leur payer le montant de 819 euros, correspondant au coût du nouveau passeport énergétique réalisé par l'expert EXPERT2.), ainsi que l'instauration d'une nouvelle expertise aux fins de déterminer les travaux nécessaires pour que l'immeuble atteigne la classe de performance énergétique B/B, sinon d'évaluer la moins-value dont l'immeuble est atteint de ce fait.

La demande formulée sur la base de la répétition de l'indu du chef des montants payés en trop est augmentée au montant de 8.755 euros.

#### *Appréciation de la Cour*

-Quant à la demande en réparation des vices et malfaçons dirigée par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contre la société SOCIETE1.) :

C'est pour de justes motifs, que la Cour fait siens, que les magistrats de première instance, après avoir constaté que les parties étaient liées par un contrat d'entreprise, ont examiné le mérite de la demande sur base de l'article 1147 du Code civil et non des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Il résulte en effet des échanges de courriels entre les parties que les intimés, après avoir pris possession des lieux en mai 2013, se sont plaints dès les premiers jours d'un défaut de finition, d'un problème à la cave et d'une fuite, réclamant un rendez-vous avec la société SOCIETE1.) pour trouver

une solution aux problèmes. Ils ont encore tenu en suspens le paiement de certaines factures et saisi le juge des référés en date du 19 décembre 2013. La jurisprudence déduisant l'agrégation des travaux par le silence gardé par le maître d'ouvrage pendant un certain temps après la prise de possession des lieux ne saurait dès lors trouver à s'appliquer en l'espèce.

Les magistrats de première instance ont, à bon droit, retenu qu'aux termes de l'article 1147 du Code civil, le créancier peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution de l'obligation de réaliser un ouvrage exempt de vice, sans avoir à rapporter la preuve d'une faute du débiteur.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait état des problèmes suivants :

- infiltrations d'eau dans le plafond du séjour ;
- eau stagnante sur la terrasse arrière du premier étage ;
- humidité sur le mur de la cave donnant sur l'escalier extérieur ;
- porte entre le garage et le hall ondulée,
- non-conformité des tablettes intérieures de fenêtres ;
- socle de la maison non terminé ;
- carrelage non posé dans la buanderie, la réserve et le débarras.

En ce qui concerne les infiltrations dans le salon, les magistrats de première instance ont, après avoir rappelé que la présomption de responsabilité pesant sur l'entrepreneur peut être écartée par la preuve d'une cause étrangère, c'est-à-dire par celle d'un cas de force majeure ou celle du fait ou de la faute d'un tiers ou du maître de l'ouvrage, par une exacte application du droit, retenu que la société SOCIETE1.) ne peut s'exonérer par la faute de son sous-traitant la société SOCIETE2.) qui a effectué les travaux et causé les dégâts.

Le sous-traitant n'est en effet pas à considérer comme un tiers par rapport à l'entrepreneur et en cas de manquement du sous-traitant, l'entrepreneur en est contractuellement tenu responsable vis-à-vis du maître d'ouvrage (Cour d'appel 12 mars 1997, nos 18355 et 18401 du rôle).

Pour les mêmes raisons il n'y a pas lieu de tenir le litige en suspens en attendant le sort de la demande dirigée par la société SOCIETE1.) contre la société SOCIETE2.), cette demande étant sans incidence quant aux relations entre la société appelante et les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

En ce qui concerne l'eau stagnante sur la terrasse arrière du premier étage, la Cour estime, contrairement aux juges de première instance, que les appelants sont en droit de voir vérifier par un expert si les stagnations d'eau localisées sont liées à un problème de pente mal réalisée ou à un défaut

d'écoulement des eaux, l'expert, qui s'est contenté de relever qu'une telle stagnation était tolérable, ne s'étant pas prononcé sur ce point.

Par réformation du jugement entrepris, il y a dès lors lieu d'ordonner un complément d'expertise sur ce point.

Pour ce qui est de l'humidité sur le mur de la cave donnant sur l'escalier extérieur, c'est à juste titre que les magistrats de première instance ont relevé que la réalisation de l'escalier extérieur de la cave vers le rez-de-chaussée, faisant l'objet du devis du 3 janvier 2012 comporte nécessairement la réalisation de l'étanchéité de ce dernier et que la société SOCIETE1.) s'est par ailleurs, suivant le cahier des charges, engagée à réaliser l'étanchéité et l'isolation des murs extérieurs en contact avec les terres.

L'expert ayant constaté lors de la visite des lieux du 17 février 2015 que le mur est toujours humide et la société SOCIETE1.) étant restée en défaut d'établir le cas de force majeure invoqué, consistant dans une déchirure accidentelle de l'étanchéité enterrée, les magistrats ont à raison considéré que la société SOCIETE1.), liée par une obligation de résultat, ne s'est pas exonérée de la présomption de responsabilité qui pèse sur elle.

Le cahier des charges prévoyant en page 9 des tablettes de fenêtre intérieures en pierre naturelle ou granit, et l'appelante restant en défaut d'établir que les intimés lui auraient demandé d'installer des tablettes en bois, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a retenu que la société SOCIETE1.) devait remplacer ces tablettes par des tablettes en granit ou pierre naturelle, telles que prévues au contrat initial en fonction du choix des intimés.

Les articles 1642-1, sinon 2270 du Code civil invoqués par l'appelante pour soutenir que les intimés seraient forclos à soulever ce vice ne sont pas d'application en l'espèce, dès lors que le contrat conclu entre parties ne s'analyse pas comme une vente d'immeuble à construire mais comme un contrat de construction et qu'en l'absence de toute réception expresse ou tacite, la garantie biennale n'a pas vocation à s'appliquer. Il ne s'agit au demeurant pas d'un vice, mais d'un défaut de conformité.

C'est encore en vain que la société appelante fait valoir qu'elle ne serait pas en mesure de réaliser la finition du socle de la maison, dès lors que la hauteur à respecter pour l'enduit du socle de l'immeuble se dégage de la configuration des lieux et de la hauteur de la façade existante et pourra le cas échéant être précisée par les intimés lors de l'exécution des travaux. Ces derniers ont également fait part de leur choix pour la couleur anthracite, de sorte que l'appelante est désormais en mesure de procéder à la finition. Suivant les dernières conclusions versées en cause, elle s'est d'ailleurs déclarée disposée à réaliser cette finition.

En ce qui concerne le carrelage dans la buanderie, la réserve et le débarras, le cahier des charges prévoit au point 3.2.3.2 la pose de carrelage à 9 euros le m<sup>2</sup> hors TVA. L'appelante reste en défaut d'établir ses affirmations suivant lesquelles les intimés auraient renoncé à cette mise en place, comprise dans le prix initial, en contrepartie du choix d'un carrelage plus onéreux que celui prévu au cahier des charges pour le sol du salon. Bien au contraire, il résulte du devis du 27 avril 2012 qu'ils ont payé un supplément de 3.000 euros pour le carrelage du rez-de-chaussée de sorte qu'une telle renonciation est improbable.

Le jugement est dès lors à confirmer en ce qu'il a dit que la société SOCIETE1.) reste tenue de procéder à la pose du carrelage prévu au cahier des charges dans la buanderie, la réserve et le débarras.

Pour ce qui est de la porte entre le garage et le hall, il y a lieu de donner acte à l'appelante qu'elle est d'accord à remplacer cette porte.

Pour l'ensemble de ces vices et malfaçons, les intimés ont maintenu leur demande tendant par préférence à voir la société SOCIETE1.) condamnée à procéder à la réparation en nature.

Conformément à leurs conclusions, il échet d'assortir la condamnation de la société SOCIETE1.) d'une astreinte, dès lors qu'il est à craindre que la partie appelante ne se soustraie sous de vains prétextes à l'exécution des travaux lui incombant.

#### -Quant aux frais d'expertise

Les frais de l'expertise EXPERT1.) ayant permis de mettre en évidence les malfaçons et désordres imputables à la société SOCIETE1.) documentés par le mémoire d'honoraires de l'expert ont, à raison, été mis à charge de la société SOCIETE1.).

#### -Quant au nouveau passeport énergétique du 27 juillet 2018 et à la nouvelle demande d'expertise

Faisant valoir que la société SOCIETE1.) n'a pas rempli son obligation de délivrer un immeuble de la classe de performance B tel que promis au cahier des charges en se prévalant du nouveau rapport de performance énergétique dressé en cause le 27 juillet 2018 suivant lequel l'immeuble se trouve classé en classe de performance énergétique C et en classe d'isolation thermique D, les intimés demandent à voir ordonner une expertise pour déterminer les travaux nécessaires pour que l'immeuble atteigne la classe de

performance énergétique B/B, sinon pour évaluer la moins-value résultant de ce défaut de conformité.

Il résulte du cahier des charges que la société SOCIETE1.) s'était engagée à délivrer un certificat de performance énergétique attestant la performance énergétique de la maison (classe B/B).

Un passeport énergétique émis en date du 25 mars 2011 par l'architecte PERSONNE3.) renseigne une performance énergétique B et une classe d'isolation thermique B.

Ce certificat ayant été dressé sur base des plans (le propriétaire renseigné est encore la SCI SOCIETE3.) ne tient cependant pas compte des modifications apportées aux plans, dont il n'a pas été établi, ni même allégué qu'elles auraient été faites à l'initiative des intimés.

Le rapport dressé par l'expert EXPERT2.) en date du 20 octobre 2015 documente en effet que cette performance n'est pas atteinte, au motif que si sur les plans d'architecte (signés par l'entrepreneur) le sous-sol est complètement séparé du rez-de-chaussée par un mur isolant et une porte ouvrant sur le hall, dans la réalisation actuelle la cage d'escalier est en communication avec le sous-sol, dès lors qu'il n'existe aucune séparation entre le rez-de-chaussée et le sous-sol au niveau de la cage d'escalier. De plus les marches de l'escalier sont sans contre marche.

L'expert classe dans le passeport énergétique dressé en date du 26 juillet 2018 l'immeuble en classe de performance énergétique C et en classe d'isolation thermique D.

Au vu des contestations de la société SOCIETE1.) qui fait plaider que le rapport dressé unilatéralement ne lui est pas opposable, il y a lieu de faire droit à la demande en institution d'une expertise formulée par les intimés afin d'établir la classe énergétique actuelle de l'immeuble et de déterminer le cas échéant les travaux nécessaires à la mise en conformité de la classe énergétique, sinon d'évaluer la moins-value de l'immeuble suite au classement de performance réelle par rapport à la performance promise.

Il échet, en attendant le résultat de cette mesure d'instruction, de réserver les postes liés au coût de l'expertise et du passeport énergétique réalisé par l'expert EXPERT2.), de même que les dommages et intérêts pour préjudice moral réclamés par les intimés.

-Quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) portant sur le paiement des factures no. 2013/16 pour une somme de 14.317 euros TTC et no. 2014/022 pour une somme de 17.874,52 euros TTC.



Suivant devis n°1021 du 3 janvier 2012, accepté par PERSONNE1.) et par PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) s'est engagée à construire pour le compte de ceux-ci une maison en bois massif pour un prix de 345.582,51 euros, taxes comprises.

Les factures du 26 février 2013 et du 30 octobre 2014 portent sur les suppléments par rapport aux prestations comprises dans le cahier des charges.

Il se dégage en effet des éléments contractuels versés en cause, que le marché entre parties a été conclu sur base d'un devis et d'un cahier de charges susceptibles de modifications en fonction du matériel choisi et des éventuels suppléments demandés par les maîtres de l'ouvrage. Un dépassement de l'envergure initiale du contrat était donc possible.

Il appartient cependant à la société SOCIETE1.) d'établir tant la commande que la livraison ou l'exécution des prestations supplémentaires facturées, dès lors qu'elle ne peut prouver le bien-fondé de sa créance contre les intimés par le seul fait qu'ils n'auraient pas contesté les factures actuellement litigieuses.

Les seuls devis relatifs à des travaux supplémentaires versés en cause portent sur les suppléments électricité/réseau informatique pour 2.090 euros (devis 19 mars 2012), carrelage Matte/Stone 3.090 euros (devis du 27 avril 2012), et le supplément portes-intérieures pour 993,95 euros (devis du 25 mai 2012).

C'est dès lors à juste titre que les magistrats de première instance ont dit que la facture n° 2014/022 du 30 octobre 2014, portant sur une somme totale de 17.874,52 euros TTC, n'était pas due à défaut pour la société SOCIETE1.) de verser les offres relatives aux postes facturés contestés par les intimés (Supplément carrelage pour 10.315 euros taxes comprises ; Supplément porte d'entrée 1.472,66 euros ; fourniture et pose de 2 sèches-serviettes pour une somme de 3.752,40 euros hors taxes).

De même ont-ils, pour des raisons identiques, à juste titre, rejeté les montants facturés le 26 février 2013 du chef de volets en PVC motorisés (y compris interrupteur à chaque emplacement de fenêtres) pour 9.800 euros taxes comprises et escalier en bois (y compris garde-corps et toutes les découpes) pour 5.800 euros hors taxes pour un total de 15.600 euros, la société SOCIETE1.) n'ayant toujours pas versé les offres justificatives relatives à ces trois postes.

Du solde réduit de 6.800 euros correspondant aux postes supplémentaires ayant fait l'objet des devis des 19 mars 2012, 27 avril 2012, et 25 mai 2012, les magistrats ont déduit les moins-values pour « porte cave et peintures »

mises en compte par l'appelante à hauteur de 8.500 euros, pour parvenir à un solde en faveur des intimés de 1.700 euros HT.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle.

-Quant à la demande en remboursement du trop payé formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Au vu des développements repris ci-avant, c'est encore à juste titre que la demande formulée par les intimés en remboursement du trop payé a été déclarée fondée pour le montant de 1.700 euros plus TVA soit 1.751 euros TTC.

### PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le conseiller de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit les appels en la forme,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé

#### **réformant :**

dit que la condamnation de la société SOCIETE1.) à effectuer dans l'immeuble d'habitation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sis à L-ADRESSE1.) les travaux de réparation repris au dispositif du jugement du 12 janvier 2018 est assortie d'une astreinte de 200 euros par jour de retard pour le cas où les travaux ne seraient pas accomplis dans les 4 mois de la signification du présent arrêt,

dit que l'astreinte est plafonnée au montant de 25.000 euros,

ordonne un complément d'expertise en ce qui concerne le problème de la stagnation de l'eau sur la terrasse arrière du premier étage,

nomme expert le bureau d'expertises EXPERT3.), établie à L-(...), avec la mission de se prononcer dans un rapport écrit motivé et détaillé « *sur le problème de la stagnation de l'eau sur la terrasse arrière du premier étage*

*de l'immeuble de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sis à L-ADRESSE1.) et de déterminer s'il relève d'un vice au niveau de la pente ou du système d'évacuation de la terrasse, de déterminer le cas échéant les moyens d'y remédier, sinon d'évaluer la moins-value en résultant »,*

réserve le poste relatif aux dommages et intérêts pour préjudice moral en attendant le résultat de cette mesure d'instruction,

Quant aux demandes relatives au passeport énergétiques formulées en appel

les dit recevables,

avant tout autre progrès en cause,

charge le bureau d'expertises EXPERT3.) dans le même rapport écrit et motivé de se prononcer *« sur la classe énergétique actuelle de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) et de déterminer le cas échéant les travaux nécessaires à la mise en conformité de la classe énergétique par rapport à la classe de performance B/B promise au contrat de construction, sinon de d'évaluer la moins-value de l'immeuble subie suite à la différence entre la performance énergétique réelle par rapport à la performance énergétique promise »*,

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 1.500 euros,

ordonne à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer la provision à l'expert ou de la consigner auprès de la Caisse des Consignations au plus tard le 12 juillet 2019, et d'en justifier au greffe de la Cour, sous peine de poursuite de l'instance,

charge Madame le premier conseiller MAGISTRAT2.) du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ledit magistrat de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son complément d'expertise au greffe de la Cour le 11 octobre 2019 au plus tard,

sursoit à statuer quant au surplus,

réserve les demandes relatives au coût de l'expertise et du certificat de performance énergétique réalisés par l'expert EXPERT2.), de même que les demandes en allocation des indemnités de procédure formulées par les deux parties et les frais,

refixe l'affaire à la conférence de mise en état du mercredi 16 octobre 2019, à 15.00 heures, salle CR.2.28, Cité Judiciaire.