

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt civil

Audience publique du 13 février deux mille deux

Numéro 24910 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

1. PERSONNE1.), employé privé, demeurant à L-(...),

2 PERSONNE2.), demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de (...), en date du 17 juillet 2000,

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

e t :

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.) du 17 juillet 2000,

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

LA COUR D'APPEL :

Par acte de vente du 11 avril 1994, la société SOCIETE1.) sàrl a cédé en état futur d'achèvement une maison unifamiliale aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.). A la fin de l'année en question, des problèmes ont surgi entre les parties au sujet de l'achèvement de l'immeuble, de vices, d'inexécutions, de non-conformités et de vices du consentement de sorte que par convention du 26 juillet 1995, les acheteurs ont pris réception des clés de l'immeuble acheté, tout en déposant sur un compte bloqué le solde du prix de vente réclamé, à savoir la somme de 799.530.- francs, en attendant qu'une décision judiciaire définitive ait statué sur les prétentions respectives.

Par exploit d'huissier du 4 septembre 1995, la société SOCIETE1.) a fait assigner les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'entendre condamner solidairement à payer à la requérante la somme de 799.530.- francs.

Par jugement du 24 mars 2000, le tribunal a dit fondée la demande principale pour la somme de 721.330.- francs. Il a déclaré irrecevable la demande reconventionnelle des acheteurs en réduction du prix de vente et non fondée celle en obtention de dommages-intérêts.

Par exploit d'huissier du 17 juillet 2000, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait relever appel de ce jugement, signifié le 20 juin 2000.

Par conclusions notifiées le 29 septembre 2000, SOCIETE1.) a relevé appel incident du même jugement.

Quant à l'appel principal

Les appelants font valoir à l'appui de leur recours une pléthore de moyens qu'il échet d'examiner l'un après l'autre.

Le premier moyen a trait au constat d'achèvement. Ils exposent dans ce contexte que l'acte notarié prévoit de façon claire et précise la procédure à

suivre afin de constater l'achèvement de l'immeuble, procédure qui ne fut pas respectée par l'intimée. Ils ajoutent que la réception provisoire des travaux, à laquelle l'intimée a invité les acheteurs, a des conséquences juridiques plus amples qu'une constatation d'achèvement, première étape prévue à l'acte de vente. Ils insistent, comme ils l'ont déjà fait dans leur courrier du 2 novembre 1994, à ce que l'intimée respecte ses obligations contractuelles.

SOCIETE1.) résiste au moyen en exposant qu'elle a commis une simple erreur de terminologie, en invitant les acheteurs d'assister à la réception provisoire et ensuite définitive des travaux. Elle déclare en outre que la réception est un acte juridique qui va plus loin que le constat d'achèvement de sorte qu'un ouvrage ne peut être réceptionné que s'il est achevé.

La Cour adopte dans ce contexte la motivation du jugement entrepris qui consiste à dire que, même si SOCIETE1.) n'a pas respecté la procédure pourtant clairement libellée dans l'acte notarié du 11 avril 1994, les acheteurs n'ont pu se méprendre sur le but poursuivi par le courrier de la partie venderesse des 17 et 31 octobre 1994. La terminologie impropre utilisée par SOCIETE1.) ne justifiait pas à elle seule l'attitude négative des acheteurs qui auraient pu insister sur les lieux à faire redresser l'erreur matérielle commise par la venderesse et refuser le cas échéant de signer les différents actes de constat d'achèvement en attendant ce redressement.

Les appelants font valoir ensuite, toujours dans le cadre du même moyen, qu'aucun constat d'achèvement répondant aux exigences légales et aux conditions prévues à l'acte notarié ne fut dressé. Ils relèvent à ce sujet que l'expert EXPERT1.), désigné par ordonnance du 2 mars 1995, n'a pas constaté l'achèvement de la maison.

L'intimée réplique que l'expert en question a bien constaté l'achèvement au sens de la loi de l'immeuble.

L'article 1601-6 du code civil, repris in extenso par les juges, donne la définition de l'achèvement d'un immeuble. Il ressort du rapport EXPERT1.) que la surface du rez-de-chaussée ne correspond pas à celle figurant à l'acte de vente et que la dalle du premier étage n'est pas conforme à celle prévue dans le même acte. L'expert a d'autre part relevé l'existence de plusieurs défauts. Il arrive à une conclusion tordue qui est erronée en droit et qui ne donne pas satisfaction à la Cour, surtout qu'il n'était pas chargé d'une mission de marchandage, mais d'un constat.

Le législateur exige l'exécution des ouvrages et l'installation des éléments d'équipement indispensables à l'utilisation d'un immeuble, précisant que les défauts de conformité non substantiels ne sont pas pris en considération. Il ressort du prédit rapport que l'immeuble vendu comprend

les éléments d'équipement indispensables à son utilisation. Le problème de la surface du rez-de-chaussée et de la dalle en bois du premier étage ne sont dans ce contexte pas des défauts substantiels rendant impossible une utilisation normale de l'immeuble de sorte qu'ils ne sont pas à prendre en considération pour l'appréciation du critère d'achèvement de l'immeuble. La maison érigée par l'intimée correspond aux exigences de l'article 1601-6 du code civil de sorte que c'est à raison que les premiers juges ont dit qu'elle est achevée.

Le problème concernant la personne de l'architecte devant établir le certificat d'achèvement, celui de la qualification professionnelle de l'architecte (PERSONNE3.) et celui du contenu du certificat de celle-ci sont étrangers à la détermination du caractère d'achèvement de sorte que la Cour n'a pas à y prendre position.

Les appelants reprochent encore à l'intimée de ne pas avoir respecté la procédure préalable à la constatation d'achèvement prévue à l'acte notarié de sorte que la personne qualifiée désignée par le président du tribunal n'a pu avoir fait de constat valable.

L'argument est à rejeter comme non fondé alors que ni la loi ni la convention des parties ne contiennent des sanctions en cas de non-observation de l'une ou l'autre disposition concernant la procédure précédant l'établissement du constat d'achèvement. Force est de constater que (SOCIETE1.) a convoqué les acheteurs à une réception provisoire et définitive des travaux et leur a fait parvenir un certificat d'achèvement établi par un architecte de son choix. Elle a encore saisi par requête le président du tribunal afin de voir nommer une personne qualifiée pour établir un constat d'achèvement. Toutes ces diligences répondent aux exigences de l'article 1601-7 du code civil.

Les époux (PERSONNE1.)-(PERSONNE2.) exposent encore que l'immeuble vendu est affecté de défauts de conformité substantiels et de malfaçons ayant pour effet que les travaux ne sont toujours pas achevés.

Il a été exposé ci-dessus que le problème de la surface du rez-de-chaussée, de la dalle en bois ne sont pas des défauts substantiels rendant impossible une utilisation normale de l'immeuble. L'argument en question laisse donc d'être fondé.

Les appelants demandent, comme en première instance, par voie de demande reconventionnelle la réduction du prix de vente à 3.872.292.- francs du chef de malfaçons et défauts de conformité.

L'intimée conclut au rejet de cette demande par adoption des motifs des premiers juges.

Les juges ont déclaré la demande en question irrecevable en copiant la motivation d'un arrêt rendu par la Cour d'appel en 1985. Or depuis lors, la matière de la vente mobilière et immobilière a été sensiblement modifiée par la loi du 15 mai 1987 de sorte que la jurisprudence citée par les juges est dépassée.

Avant la modification de la loi, l'acheteur, qui invoquait des vices, avait non seulement l'obligation de les dénoncer dans un bref délai, mais il devait également les faire valoir par une action en justice et ne pouvait les opposer par voie d'exception. Or le nouvel article 1648 autorise l'acheteur, qui n'a pas acquitté le prix et à condition d'avoir régulièrement dénoncé le vice dans le bref délai prévu par la loi, d'opposer comme exception contre la demande de paiement une demande en réduction de prix.

Ce cas de figure est donné en l'espèce. Il ressort en effet des pièces versées en cause que les acheteurs ont dénoncé tous les vices dont ils se prévalent actuellement à la venderesse par lettres des 19 juillet, 2 août et 6 décembre 1994, soit même avant l'achèvement des travaux par SOCIETE1.), donc dans le bref délai prévu à l'article 1648 du code civil. Il est d'autre part acquis en cause que les acheteurs ont retenu une partie du prix de vente ; ceux-ci sont donc en droit d'opposer à la demande de la venderesse une demande en réduction de prix par voie de demande reconventionnelle.

Cette demande est à déclarer recevable, par réformation du jugement entrepris.

Les appelants font valoir en premier lieu que la dalle entre le premier étage et les combles, prévue à l'acte de vente pour être en béton, n'est faite qu'en bois de sorte qu'aucune utilisation ne peut en être faite. Ils rejettent l'indemnisation calculée par l'expert EXPERT1.) et demandent de ce chef l'octroi d'une indemnité pour moins-value de 12.500.- Euros.

Tout en reconnaissant que la dalle réalisée n'est pas conforme à celle prévue au cahier des charges, l'intimée expose que l'indemnité proposée par l'expert et retenue par les juges est adéquate pour les dédommager du défaut de conformité en question. Elle ajoute que l'inspection des plans soumis aux acheteurs les aurait suffisamment informés de l'impossibilité matérielle d'aménager des chambres d'enfants sous les combles.

La Cour ne dispose pas de plans de l'ensemble de l'immeuble ni surtout de la partie se trouvant sous les combles de sorte qu'elle doit se reporter aux constatations faites par l'expert EXPERT1.). Il ressort du rapport du 12 juin 1995 que le grenier, accessible par une trappe, n'est pas destiné à être aménagé. Il se dégage d'autre part de l'acte de vente du 11 avril 1994 que les acquéreurs avaient pris connaissance entre autres des plans de construction

ainsi que du fait que les travaux de charpente venaient de débiter. Ils ont donc pu se rendre compte sur les plans et sur les lieux que l'espace sous la toiture n'était pas destiné à être aménagé. Dans les conditions données, l'indemnité calculée par l'expert pour non-conformité de la dalle est à maintenir, mais uniquement pour dédommager les acquéreurs de l'impossibilité d'utiliser la dalle pour y déposer des charges. Une dalle en béton a encore une autre qualité qui est de limiter dans les pièces en-dessous les effets de la chaleur pendant l'été, propriété qu'une dalle en bois ne possède pas, même si la charpente est isolée. La Cour possède les éléments d'appréciation nécessaires pour fixer à 1250.- Euros l'indemnité supplémentaire à accorder aux acquéreurs de ce chef.

Dans le cadre de leur demande reconventionnelle, les appelants exposent en second lieu que la surface utile du rez-de-chaussée n'est pas conforme à celle indiquée à l'acte de vente. Ils ajoutent que le plan qui leur fut remis par la venderesse n'est pas coté et comporte l'indication d'une surface habitable de 80 m². Ils sollicitent de ce chef la réduction du prix de vente de 15.000.- Euros.

Il est stipulé à l'acte de vente que le rez-de-chaussée de la maison vendue a une surface utile pondérée de 80 m². La notion de pondération tient compte de la faculté de jouissance des différentes parties d'un immeuble. Or à l'opposé de pièces situées sous une toiture, l'utilisation de la surface d'un rez-de-chaussée, où les murs ont normalement la même hauteur, est totale de sorte que le recours à la notion de pondération pour cette partie d'un immeuble est un non-sens. Il ressort encore des pièces versées que le plan du rez-de-chaussée du bloc (...), acheté par les appelants, n'est pas coté et comporte l'indication d'une surface de 80 m². Il faut donc en conclure, contrairement à l'avis des premiers juges, que les appelants ont acheté une maison dont le rez-de-chaussée a une surface de 80 m². Il est acquis de par les constatations faites par l'expert EXPERT1.) que le rez-de-chaussée n'a qu'une surface de 56 m². Il en résulte un manque appréciable de 24 m² pour lequel les acquéreurs ont droit à une indemnité. Compte tenu du prix de vente global, la Cour fixe cette indemnité à 12.500.- Euros.

Les appelants demandent encore l'octroi d'une indemnité de 5.300.- Euros représentant les frais de location accrus en raison de l'achèvement tardif de la maison achetée.

L'acte de vente dispose que les travaux devaient être terminés au plus tard le 1^{er} décembre 1994. Il ressort des pièces versées en cause (sommations d'assister aux réceptions provisoire et définitive, certificat d'achèvement de PERSONNE3.) et expertise EXPERT2.) du 9 janvier 1995) et des développements ci-dessus que cette date fut respectée de sorte que les appelants n'ont pas droit à une indemnité de ce chef.

Pour ce qui est des infiltrations apparues au sous-sol, les appelants sollicitent l'application d'une moins-value de 5.000.- Euros. Ils précisent qu'en raison de l'absence de carrelage de remplacement, l'ensemble de la terrasse devrait être refait. Ils ajoutent que les travaux préconisés par l'expert du côté du muret seraient identiques des deux côtés de l'immeuble de sorte que l'indemnité calculée par l'expert serait à doubler.

Cette demande est recevable en vertu des dispositions de l'article 1648 dernier alinéa du code civil. Le vice en question fut dénoncé pour la première fois dans l'assignation devant le juge des référés du 4 novembre 1998, étant précisé qu'il venait de se manifester lors de récentes pluies. Il échet donc de dire que le vice fut dénoncé dans le bref délai prévu à l'alinéa 1^{er} de l'article prémentionné.

L'expert EXPERT3.), nommé par ordonnance du 27 novembre 1998, a retenu dans son rapport du 4 octobre 1999 l'existence de plusieurs défauts mineurs qui consistent en des moisissures et auréoles. Il a fixé le coût de la remise en état à effectuer par une tierce entreprise à 4.800.- Euros. Cette indemnité est adéquate et est à maintenir, étant entendu qu'en raison des relations très tendues entre parties, une réparation en nature par l'intimée n'est pas envisageable.

Le jugement entrepris est également à réformer sur ce point.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que la créance des appelants à l'encontre de l'intimée est à augmenter de 18.550.- Euros.

Quant à l'appel incident

Dans le cadre du poste de la peinture du plafond, SOCIETE1.) reproche aux juges d'avoir appliqué le principe contenu à l'article 1162 du code civil en sa défaveur.

Il est acquis que les points 2.3.1 et 2.8.2.3. de la notice descriptive des travaux à réaliser par la venderesse sont contradictoires. L'article 1162 précité, applicable non seulement aux contrats unilatéraux, mais aussi aux contrats synallagmatiques, est devenu progressivement un instrument d'interprétation des contrats d'adhésion, où le cahier des charges n'est pas le résultat d'une libre discussion des parties, mais est généralement imposé à l'adhérent par le rédacteur du contrat. En présence de clauses obscures ou ambiguës, il importe de protéger la partie la plus faible contre l'auteur du contrat, qui endosse une responsabilité particulière quant aux obscurités et lacunes que pourrait comporter le contrat.

Vu de cette optique, c'est à raison, encore que pour d'autres motifs, que les juges ont dit que le contrat de vente doit s'interpréter contre SOCIETE1.).

L'appel incident porte encore sur la pénalité conventionnelle refusée à SOCIETE1.). La demande afférente de SOCIETE1.) est à rejeter par adoption des motifs des juges, ceci surtout en raison de l'importance des non-conformités de l'immeuble vendu.

L'appel incident laisse donc d'être fondé.

Par le jeu de la compensation entre les créances réciproques, celle de SOCIETE1.) est éteinte. La créance des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) s'élève à 516,75.- Euros.

Les appelants sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.250.- Euros. Cette demande est à rejeter, la condition de l'iniquité, requise par la loi, n'étant pas remplie.

La partie intimée demande à son tour une indemnité de procédure de 2.000.- Euros. Cette demande est aussi à rejeter au vu du sort qui sera réservé à l'appel principal.

Par ces motifs,

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le conseiller rapporteur entendu en son rapport oral,

reçoit les appels principal et incident en la forme ;

quant à l'appel principal :

le dit fondé ;

réformant :

déclare recevable la demande reconventionnelle en réduction du prix de vente des acheteurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ;

la dit fondée pour la somme de 18.550.- Euros ;

dit que par l'effet de la compensation, la créance de SOCIETE1.) et éteinte et que sa demande en paiement est non fondée ;

condamne la société SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE1.)- PERSONNE2.) la somme de 516,75.- Euros avec les intérêts légaux à partir du 18 décembre 1995 jusqu'à solde ;

dit non fondé l'appel incident et en déboute ;

rejette les deux demandes en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances, y compris les frais des expertises, et en ordonne la distraction au profit de Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour qui la demande, exposant en avoir fait l'avance.