

Audience publique du neuf juillet deux mille quinze

Numéro 40306 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Agnès ZAGO, conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Josiane STEMPER, greffier

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **AA.**), établie et ayant son siège social à (...), actuellement en liquidation aux termes d'un acte d'assemblée générale extraordinaire de Maître Frank MOLITOR, notaire à Dudelange, en date du 22 mai 2013, représentée par son liquidateur en fonctions, CC.), secrétaire, demeurant à (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN d'Esch-sur-Alzette du 20 juin 2013,

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

e t

1) **BB.**), sise à (...), représenté par son syndic, la société anonyme DD.), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

2) **EE.**), sans état connu, demeurant à (...),

3) **FF.**), docteur, demeurant professionnellement à (...),

4) **GG.**), salariée, demeurant à (...),

5) **HH.**), agent d'assurance, demeurant professionnellement à (...),

6) **II.**), sans état connu, demeurant à (...),

intimés aux fins du susdit exploit,

comparant par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Vers la fin de l'année 2001, la société à responsabilité limitée AA.) a vendu la majorité des appartements de la Résidence JJ.) sise (...), par contrats de vente en l'état futur d'achèvement ; fin 2008-début 2009, de nombreux vices et malfaçons sont apparus au niveau des parties communes et privatives ; malgré réclamations de la part des copropriétaires, la société AA.) n'a pas réagi. Face à l'aggravation des vices et malfaçons, les copropriétaires ont fait procéder à deux expertises unilatérales en date des 16 avril 2007 (expertise Luxcontrol) et 21 avril 2009 (expertise Wies).

Par courrier du 12 juillet 2010, les copropriétaires ont mis la société AA.) en demeure de prendre position quant à ces deux rapports, en vain, de sorte qu'ils ont décidé d'assigner la société en référé-expertise le 29 septembre 2010 ; AA.) a fait défaut devant le juge des référés, de même que lors de la visite des lieux organisée le 11 février 2011 par l'expert KOUSMANN nommé par ordonnance de référé du 12 octobre 2010.

Face à l'inertie de AA.), le Syndicat des copropriétaires de la Résidence JJ.) ainsi que les propriétaires EE.), FF.), GG.), HH.) et II.) ont, par exploit d'huissier de justice du 14 juillet 2011, fait donner assignation à la société à responsabilité limitée AA.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, pour voir sa responsabilité décennale engagée et réparer les vices et malfaçons affectant l'immeuble, la voir condamner à leur payer le montant de 50.000.- EUR pour les parties communes et 50.000.- EUR pour les parties privatives, avec les intérêts légaux à partir du jour de l'assignation, jusqu'à solde, la voir condamner à payer tous les frais d'expertise exposés, la voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

En cours d'instance, les demandeurs ont augmenté leur demande au montant de 295.480.- EUR, sinon de 297.130.- EUR, dont 279.730.- EUR

à titre de frais de remise en état pour les parties communes, 5.000.- EUR au titre de frais de remise en état pour l'appartement EE.) et 10.750.- EUR respectivement 12.400.- EUR au titre de frais de remise en état pour l'appartement II.).

De son côté, la société AA.) a demandé reconventionnellement la condamnation des demandeurs à lui communiquer tous les rapports d'assemblées générales ordinaires et extraordinaires tenues jusqu'ici ainsi qu'à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.- EUR.

Par jugement du 18 avril 2013, le tribunal a dit la demande fondée pour la somme de 294.580.- EUR, a condamné la société AA.) à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence JJ.) la somme de 279.730.- EUR, à EE.) la somme de 5.000.- EUR et à II.) la somme de 9.850.- EUR, ces montants augmentés des intérêts légaux à partir du jour de l'assignation en justice jusqu'à solde, a condamné la société AA.) à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence JJ.) le montant de 3.000.- EUR à titre d'indemnité de procédure ainsi qu'aux frais de l'instance.

Par exploit d'huissier du 20 juin 2013, la société AA.) a régulièrement relevé appel du jugement intervenu pour voir annuler le jugement du 18 avril 2013 pour être, en violation du principe du contradictoire, basé, à tort, sur les dispositions de l'article 1147 du code civil sans que ce texte ait été débattu par les parties au litige, et pour voir réformer le jugement en ce qu'il a dit la demande originaire fondée à hauteur de la somme de 294.580.- EUR et, par conséquent, décharger AA.) des condamnations prononcées à son encontre.

A l'appui de son appel, AA.) fait valoir que les demandeurs originaires avaient basé leur demande sur les articles 1646-1, 1792 et 2270 du code civil, subsidiairement sur l'article 1134 du même code et que le tribunal a, après avoir rejeté les bases légales invoquées, basé sa décision en condamnation du promoteur AA.) sur les dispositions de l'article 1147 du code civil sans l'avoir invitée, au préalable, conformément à l'article 65 du nouveau code de procédure civile, à prendre position par rapport à cette requalification. Le jugement serait, par conséquent, à annuler sur base des articles 65 du nouveau de code de procédure civile et 6 de la CEDH.

L'appelante expose encore que la seule référence, par les demandeurs originaires, à l'article 1147 résulterait de la citation d'une jurisprudence, d'ailleurs non-applicable au cas d'espèce, dans laquelle était mentionné l'article 1147 du code civil sans qu'il ait, toutefois, fait, par la suite, l'objet de plus amples développements. Ledit article ne figurait, d'ailleurs, pas au dispositif de l'acte d'assignation parmi les textes invoqués par les demandeurs à l'appui de leur demande.

Quant au fond, AA.) conteste l'applicabilité de l'article 1147 du code civil au cas d'espèce. Elle expose que retenir une obligation de résultat pour un immeuble vendu en état futur d'achèvement serait contraire aux dispositions qui régissent cette catégorie de constructions, lesquelles

renverraient sans équivoque aux règles spécifiques de « *la garantie légale annale et décennale* ».

Quant au rapport d'expertise KOUSMANN, AA.) s'oppose à ce que les désordres répertoriés par celui-ci soient classés comme relevant d'une obligation de résultat.

Les intimés s'opposent à l'annulation du jugement entrepris faute pour l'appelante d'invoquer un motif valable. Ils font valoir que l'article 61 du nouveau code de procédure civile imposerait aux juges un devoir de requalification des faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination proposée par les parties au litige après avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations. Ils renvoient à leur exploit introductif d'instance du 14 juillet 2011 pour souligner que l'article 1147 du code civil faisait partie des bases légales par eux invoquées et que la mention dudit article dans la seule motivation de l'assignation contribuait à la détermination de l'étendue de la saisine du juge ; le fait que la partie AA.) n'ait pas pris position par rapport à ce moyen ne relevait pas d'une méconnaissance du principe du contradictoire par les premiers juges, mais d'une « carence » de sa part. Ainsi, les premiers juges n'avaient pas à renvoyer devant les parties un point qui se trouvait déjà dans le débat.

Quant à l'application de l'article 1147 du code civil, les intimés se rapportent aux motifs du jugement entrepris en ce qu'il y est retenu que le délai de garantie décennal court à partir de la réception de la construction et qu'en l'absence de réception ou de preuve de celle-ci, c'est la responsabilité de droit commun qui subsiste. Par ailleurs, ils contestent que les désordres relevés par les experts soient des vices apparents au sens de l'article 1648, alinéa 2, du code civil, de sorte que lesdites dispositions n'auraient pas à s'appliquer en l'espèce.

Quant à l'argument de négligence dans l'entretien de l'immeuble par les copropriétaires et de vétusté normale de l'immeuble, les intimés renvoient au rapport KOUSMANN pour faire valoir que les causes et origines des vices et malfaçons relevés par l'expert auraient été recherchées par lui et lui auraient permis de conclure à la responsabilité de AA.). Par ailleurs, AA.) ne s'exonérerait pas de sa responsabilité découlant de l'article 1147 du code civil par la preuve d'une cause étrangère, de sorte que le jugement entrepris serait à confirmer pour la condamnation en paiement de dommages et intérêts sur base de l'article 1147.

En ordre subsidiaire, les intimés relèvent que les vices et malfaçons apparus auraient tous trait à la solidité de l'immeuble, seraient apparus et auraient été dénoncés dans le délai de dix ans, de sorte que la responsabilité de AA.) se trouverait également engagée en vertu de la responsabilité décennale.

Les intimés sollicitent encore la confirmation du jugement entrepris en ce qui concerne les indemnités de procédure et les frais.

Ils relèvent, par contre, régulièrement appel incident quant aux montants qui leur ont été alloués. Ainsi, le Syndicat des copropriétaires demande la condamnation de AA.) au paiement de tous les frais d'expertise qu'elle a dû exposer. Il.), quant à elle, demande la condamnation de AA.) à lui payer les frais de remise en état de son appartement, soit les montants de 12.400.- EUR, sinon de 10.750.- EUR, les premiers juges auraient, en effet, omis de tenir compte de l'intégralité des frais de remplacement complet du revêtement du sol de la chambre à coucher (alloué 9.850.- EUR, solde 3.700.- EUR) et des frais d'hébergement hors de l'appartement durant la durée des travaux (6 nuits d'hôtel à 150.- EUR htva).

Motifs de la décision

1) La société AA.) conclut, en ordre principal, à l'annulation du jugement entrepris pour violation de l'article 65 du nouveau code de procédure civile, sinon pour violation de l'article 6.1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme pour procès non équitable, puisque les juges de première instance auraient soulevé d'office l'article 1147 du code civil sans permettre aux parties de prendre position par rapport à ces dispositions.

Il suffit de lire l'assignation du 14 juillet 2011 pour constater qu'à la page 10, les demandeurs originaires, après avoir analysé plusieurs décisions de jurisprudence, posent le principe que *« l'entrepreneur, étant tenu à une obligation de résultat fondée sur l'article 1147 du code civil, ce dernier ne peut, en effet, s'exonérer que par la preuve d'un cas de force majeure ou par la preuve de l'immixtion fautive d'un maître d'ouvrage notoirement compétent en matière de construction immobilière »* et l'appliquent au cas d'espèce en continuant *« ainsi, AA.), étant tenue de livrer un ouvrage conforme aux stipulations contractuelles et exempt de vices, elle doit réparer tout désordre, défaut ou non-conformité, quelle que soit sa gravité »*.

Il s'ensuit que les demandeurs ont invoqué l'article 1147 du code civil et développé leurs moyens sur ce fondement. Le fait que l'article en question n'ait pas été cité dans le dispositif de l'assignation n'empêche pas que le débat puisse porter sur ces dispositions.

2) Au fond, AA.) conteste l'applicabilité de l'article 1147 du code civil au cas d'espèce. Selon elle, la vente d'un immeuble en état futur d'achèvement ne saurait être soumise aux dispositions de l'article 1147 du code civil, ceci étant contraire aux dispositions qui régissent cette catégorie de constructions, lesquelles renverraient sans équivoque aux règles spécifiques de *« la garantie légale annale et décennale »*.

Il est de principe que tant que les travaux n'ont pas fait l'objet d'une réception par le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur reste tenu d'une obligation de résultat conformément au droit commun. A partir de la

réception, il est tenu de la garantie respectivement décennale et biennale, en application des articles 1792 et 2270 du code civil. Dans l'un et dans l'autre cas, l'entrepreneur est responsable de plein droit des inexécutions, vices et malfaçons sans que le maître de l'ouvrage ait à prouver une faute à l'encontre de l'entrepreneur. Il suffit que le maître de l'ouvrage établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice, pour que l'entrepreneur en soit présumé responsable.

Le promoteur-vendeur d'un immeuble à construire, en l'occurrence la société AA.), est le garant du résultat du travail effectué par l'entrepreneur et les corps de métier chargés de l'exécution des travaux. Tenu d'une obligation de résultat fondée sur l'article 1147 du code civil, il ne peut s'exonérer qu'en prouvant que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait, encore faut-il que cette cause revête les caractères de la force majeure. Etant ainsi tenu de livrer un ouvrage conforme aux stipulations contractuelles et exempt de vices, il doit réparer tout désordre, défaut ou non-conformité, quelle que soit sa gravité.

L'absence d'une réception de l'ouvrage mis en vente par AA.) n'étant pas contestée, c'est à bon droit que les juges de première instance ont fait application de l'article 1147 du code civil au présent litige.

3) Face aux rapports d'expertise dressés en cause entre 2007 et 2012, AA.) prend principalement position quant aux rapports KOUSMANN en s'opposant à ce que les désordres y répertoriés soient classés comme relevant d'une obligation de résultat et en insistant sur le fait qu'ils résulteraient de la vétusté normale (laquelle n'aurait pas été prise en compte par l'expert KOUSMANN), sinon de l'incurie des copropriétaires, sans détailler davantage sa position.

Les vices et malfaçons affectant les parties communes et privatives relevés par l'expert KOUSMANN aux pages 9 et 10 de son rapport du 16 novembre 2010 sont dus à une exécution non conforme aux règles de l'art par l'entrepreneur et les corps de métier qui sont intervenus sur le chantier ; ni l'incurie des copropriétaires, ni la vétusté normale de l'immeuble ne sont invoquées par l'expert pour expliquer la survenance des désordres constatés.

Les moyens de défense de l'appelante sont partant dépourvus de toute pertinence dans la mesure où ils consistent à contester toute faute dans son chef à l'époque de la livraison et de la première occupation de l'immeuble. Comme il a déjà été retenu ci-avant, le promoteur-vendeur garantit le bon résultat des prestations de travail de l'entrepreneur ; la matérialité du désordre fait présumer sa responsabilité du constructeur. En l'espèce, AA.) ne rapporte pas la preuve de l'existence d'un cas de force majeure, ni la survenance d'une cause étrangère cumulant les mêmes caractéristiques qui auraient pu l'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur elle. AA.) est, par conséquent, responsable du dommage subi par les copropriétaires.

L'appelante réitère, en instance d'appel, son moyen tiré de l'article 1648, alinéa 2 du code civil. Comme l'a, justement, relevé le tribunal, la constatation, par l'expert, de l'existence de vices et malfaçons dus à une exécution non conforme aux règles de l'art n'en faisait pas des vices apparents, mais des vices qui ne sont apparus que lors de l'usage de l'immeuble.

Le moyen laisse, par conséquent, d'être fondé.

Aucune contestation précise quant aux montants indemnitaires évalués par l'expert KOUSMANN n'étant soulevée par AA.), il y a également lieu de confirmer le jugement entrepris quant à ce.

Le Syndicat des copropriétaires demande, par appel incident, le remboursement de la totalité des frais d'expertise qu'il a dû exposer.

Le tribunal avait rejeté cette demande, faute pour le Syndicat d'avoir produit les notes de frais et d'honoraires relatives aux expertises. Le Syndicat ne produit, en instance d'appel, aucune pièce justificative. Cette demande n'étant ni chiffrée, ni étayée par pièces, il y a lieu, par confirmation des juges de première instance, de la dire non fondée.

II.) forme également appel incident pour obtenir le remboursement des frais de remise en état de son appartement restés à sa charge :

- les frais de remplacement intégral du revêtement de la chambre à coucher, à savoir 12.400.- EUR, sinon 10.750.- EUR sous déduction du montant de 9.850.- EUR alloué par les juges de première instance,
- les frais d'hébergement durant la durée des travaux (6 nuitées à 150.- EUR).

Dans son rapport du 23 janvier 2012, l'expert KOUSMANN conclut, pour l'appartement II.), aux réparations suivantes :

- 3.000.- EUR ttc pour l'assainissement des travaux de remise en état (point 7.1)
- 2.050.- EUR ttc pour la remise en état du sol de la chambre à coucher si le carrelage utilisé existe encore, sinon 3.700.- EUR ttc pour un remplacement intégral et
- 900.- EUR pour six nuits d'hôtel (point 7.2)
- 4.800.- EUR pour la remise en état du revêtement mural de la salle de bains (point 7.3).

Le tribunal a reconnu la demande de II.) fondée à hauteur de la somme de (3.000 + 2.050 + 4.800 =) 9.850.- EUR.

Au vu de ces éléments, il s'avère que le tribunal a omis d'allouer les frais d'hôtel que l'expert avait prévus. Par contre, la partie II.) n'établit pas que la réfection du sol de la chambre à coucher a été intégrale, de sorte qu'elle n'a droit qu'au montant de 2.050.- EUR. Par réformation, il y a, par

conséquent, lieu de dire sa demande fondée à hauteur de (9.850 + 900 =) 10.750.- EUR.

Maître MOLITOR réclame une indemnité de procédure de 3.000.- EUR pour l'instance d'appel « pour sa partie ». Il serait inéquitable de laisser à la charge des parties intimées l'ensemble des sommes exposées par elles et non comprises dans les dépens, de sorte que la Cour alloue un montant global de 2.000.- EUR aux parties intimées.

P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement sur le rapport du magistrat de la mise en état,

déclare l'appel principal et les appels incidents recevables ;

dit l'appel principal et l'appel incident du Syndicat des copropriétaires de la résidence JJ.) non fondés ; en déboute,

dit l'appel incident de II.) partiellement fondé ;

réformant,

condamne la société à responsabilité limitée AA.) à payer à II.) la somme de 10.750.- EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

condamne la société à responsabilité limitée AA.) à payer au Syndicat des copropriétaires de la Résidence JJ.) ainsi qu'à EE.), FF.), GG.), HH.) et II.) une indemnité de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

la condamne également aux frais de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Michel MOLITOR, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPER.