

2012/2002

- Arrêt civil -

A

Audience publique du vingt février deux mille deux.

Numéro 24971 du rôle.

Composition :

Georges SANTER, président de chambre;
Irène FOLSCHEID, premier conseiller ;
Monique BETZ, premier conseiller ;
Pascale BIRDEN, greffier.

Entre:

1. S.) , pontonnier, et son épouse
2. G.) , aide-ménagère, les deux demeurant ensemble à L- (...)

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg en date du 22 août 2000,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour à Luxembourg,

et:

la société anonyme de droit belge Soc. l.)
S.A., établie et ayant son siège social à B-(...)
, représentée par son conseil
d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit KREMMER,

comparant par Maître François TURK, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 23 juillet 1997, la société anonyme de droit belge
a fait donner assignation aux
époux S.) ^{Soc. l.)} -G.) à comparaître devant le tribunal
d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile pour
s'entendre condamner solidairement :

1. au paiement de la somme de 600.297,- francs du chef de travaux supplémentaires,
2. au paiement de la somme de 30.015,- francs à titre de clause pénale,

le tout avec les intérêts tels que de droit.

Les défendeurs ont formulé une demande reconventionnelle de 700.000,- francs du chef de vices et malfaçons.

Par jugement rendu le 26 janvier 2000, le tribunal a déclaré irrecevable la demande reconventionnelle « pour autant qu'elle tend à la réparation du préjudice subi en raison du vice invoqué par les défendeurs concernant la couleur du garage et du défaut de conformité de la terrasse en ce qu'elle n'est pas coulée sur un empierrement de 20 cm ».

Pour le surplus, le tribunal a ordonné une expertise.

De ce jugement, qui a été signifié le 13 juillet 2000, les époux S.) -G.) ont relevé appel par exploit d'huissier du 22 août 2000.

L'intimée soulève l'irrecevabilité de l'appel « pour avoir été relevé de façon prématurée indépendamment du jugement sur le fond non encore intervenu et en dehors des hypothèses prévues par l'article 579 du nouveau code de procédure civile, dérogoires au principe de l'article 580 du nouveau code de procédure civile ».

Les appelants résistent à ce moyen en s'appuyant sur l'article 579 du nouveau code de procédure civile qui prévoit que « les jugements qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent être immédiatement frappés d'appel comme les jugements qui tranchent tout le principal. Il en est de même lorsque le jugement qui statue sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident met fin à l'instance ».

En l'espèce, le jugement entrepris a déclaré, « irrecevable la demande reconventionnelle des époux S.) -G.) pour autant qu'elle tend à la réparation du préjudice subi en raison du vice invoqué par les défendeurs concernant la couleur du garage et du défaut de

conformité de la terrasse en ce qu'elle n'est pas coulée sur un empierrement de 20 cm ».

Les premiers juges, en rejetant deux chefs de la demande des époux S.) -G.) , ont tranché une partie du principal, de sorte que les conditions de l'article 579 du nouveau code de procédure civile sont remplies et que le jugement est appelable sur ce point.

Le moyen d'irrecevabilité de l'appel doit partant être rejeté.

Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir déclaré irrecevable leur demande reconventionnelle en retenant que certains vices allégués, à savoir la couleur de la porte du garage et le fait que la terrasse est coulée directement sur la terre au lieu d'être coulée sur un empierrement de 20 cm, constituent des vices apparents, couverts par la réception.

Les appelants soutiennent que « l'intimée ne peut se retrancher derrière les termes du procès-verbal de réception, au motif qu'en matière de vente d'immeuble à construire, en cas de vice apparent, le délai d'action est de 30 ans et n'est pas grevé d'un bref délai de dénonciation ».

L'intimée s'oppose à ce moyen en invoquant l'article 1642-1 du code civil qui, d'après lui, décharge le vendeur d'immeubles à construire des vices de construction apparents, si le défaut n'est pas dénoncé par l'acquéreur au moment de la réception ou avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur.

L'intimée s'appuie encore sur l'article 4 de l'acte notarié de vente du 26 juillet 1996 qui dispose que la prise de possession, lorsqu'elle est postérieure à la réception, non suivie dans le délai d'un mois de la dénonciation par lettre recommandée à la poste des vices alors apparents, opère décharge pour le vendeur de ces vices, étant expressément stipulé que la décharge s'opère par le seul fait de l'expiration de ce délai non précédée de réserves.

L'intimée affirme que les appelants ont signé le 22 avril 1997 le procès-verbal de réception définitive et pris possession des clés, sans avoir dénoncé les prétendus vices apparents dans le délai d'un mois.

Les appelants soutiennent que la réception ne peut entraîner la décharge du vendeur des vices apparents que si elle est effectuée plus d'un mois après la prise de possession. D'après les appelants, le délai d'un mois après la prise de possession ne fixe nullement le délai d'action en matière de vice apparent, mais fixe le moment où, au plus tôt, une décharge pour ces vices apparents peut être accordée au vendeur.

Ils affirment encore que du fait que le procès-verbal de réception a été signé le même jour que la remise des clés (22 avril 1997), la réception aurait été prématurée, de sorte qu'elle n'a pas pu opérer décharge pour les vices apparents.

L'article 1642-1 du code civil prévoit que le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents.

En matière de vente d'immeubles à construire, les règles du droit commun se sont révélées inadéquates, étant donné que l'exclusion de garantie des vices apparents de l'article 1642 du code civil, justifiée si l'acheteur peut constater l'existence de ces vices au moment du contrat et dès lors refuser sa conclusion, ne l'est plus lorsque la chose n'existant pas encore, l'acheteur se trouve dans l'impossibilité de savoir si elle est ou non exempte de malfaçons.

Pour protéger l'acheteur, le législateur a formulé une règle inverse dans l'article 1642-1 du code civil qui énonce indirectement mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices de construction apparents, sauf si l'acquéreur lui a régulièrement donné décharge (Jurisclasseur art. 1601-1 à 1601-4 ; fasc. 20 n° 91 et suiv.).

En l'espèce, la réception et la remise des clés, qui fait supposer la prise de possession, ont eu lieu le 22 avril 1997.

L'article 4 du contrat de vente précité ne constitue qu'une application de l'article 1642-1 du code civil en prévoyant que si aucune dénonciation par lettre recommandée d'un vice apparent n'est faite dans le délai d'un mois après la prise de possession, la décharge du vendeur s'opère par le seul fait de l'expiration de ce délai non précédée de réserves.

Le point de départ du délai est celui de la prise de possession, étant donné que ce n'est qu'à partir de ce moment que l'acquéreur est en mesure de constater les vices apparents.

La réception n'opérant pas décharge, les développements des appelants quant à une réception prématurée ne doivent pas être pris en considération.

Les appelants soutiennent encore que c'est à tort que les premiers juges ont dit que le vice concernant la couleur de la porte du garage et le défaut de conformité de la terrasse constituent des vices apparents.

Constituent des vices apparents, tous les désordres de l'immeuble, mêmes mineurs, ostensibles ou révélés par une vérification sommaire effectuée par un acquéreur de diligence normale (Jurisclasseur préc. n° 93).

C'est à bon droit que les premiers juges ont dit que la couleur de la porte de garage est un vice apparent décelable immédiatement. Il en est de même du défaut de conformité du coulage de la terrasse, le défaut d'empierrement étant visible à l'œil nu.

C'est partant à juste titre que les premiers juges ont dit que lesdits désordres constituent des vices apparents.

La prise de possession ayant eu lieu le 22 avril 1997, la décharge prévue à l'acte de vente s'est opérée le 22 mai 1997 en l'absence de réclamations selon les formes prescrites dans ce délai. La lettre de réclamation du 28 mai 1997, étant intervenue après la décharge du vendeur, est tardive.

L'offre de preuve par témoins, tendant à établir que les appelants avaient choisi une porte de garage de couleur blanche, n'est ni pertinente, ni concluante, étant donné qu'il résulte des développements qui précèdent qu'ils ont omis de réclamer dans le délai imparti.

Il s'en suit que c'est à bon droit que les premiers juges ont déclaré irrecevable la demande reconventionnelle concernant les vices apparents.

L'appel n'est partant pas fondé.

La demande des appelants quant à l'évocation du litige doit être déclarée non fondée vu que la première condition, à savoir la réformation du jugement, fait défaut.

Les deux parties ont formulé une demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Celle des appelants n'est pas fondée, étant donné qu'ils succombent dans leur appel et qu'ils doivent de ce fait supporter l'entière des frais et dépens.

La demande de l'intimée doit également être rejetée vu qu'elle n'a pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais autres que les frais de justice.

Par ces motifs :

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

rejetant le moyen d'irrecevabilité de l'appel,

reçoit l'appel en la forme,

rejette l'offre de preuve des appelants,

dit l'appel non fondé,

confirme la décision entreprise,

dit non fondée la demande en évocation,

dit non fondées les demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne les appelants à tous les frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître François TURK sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur Georges SANTER, président de chambre, en présence du greffier Pascale BIRDEN.