Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 70/24 - IX – CIV

Audience publique du quatre juillet deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00639 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Françoise WAGENER, conseiller,
Marie-Anne MEYERS, conseiller,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e :

la société anonyme **SOCIETE1.)** SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 15 juin 2023,

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Howald,

e t :

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux termes du prédit exploit PERSONNE3.) du 15 juin 2023,

comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Exposé du litige

Le litige a trait à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les conjoints PERSONNE1.) en réparation de leur dommage subi du fait de vices et malfaçons affectant l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), acquis auprès de la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après SOCIETE1.) suivant contrat de vente en état futur d'achèvement du 27 septembre 2012.

L'expert Gilles Kintzelé, nommé par ordonnance de référé du 6 octobre 2017, a déposé son rapport d'expertise en date du 8 juin 2018 et conclut à une remise en état pour un total de 10.227,03 euros.

Par exploit d'huissier de justice du 4 juin 2020, les conjoints PERSONNE1.) firent donner assignation à SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal pour voir réparer les désordres affectant leur immeuble sur base des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil, sinon des articles 1142 et suivants du même code, sinon encore des articles 1382 et 1383 dudit code.

Par jugement n° 2021TALCH20/00036 du 11 mars 2021, le tribunal a rejeté le moyen tiré du libellé obscur tel que soulevé par SOCIETE1.) et invité celle-ci à conclure sur le fond du litige. Par jugement n° 2022TALCH20/00127 du 22 décembre 2022, le tribunal a

- dit non fondées les demandes des conjoints PERSONNE1.) du chef des désordres affectant le socle périphérique, en lien avec les fissures dans la buanderie/chaufferie et en paiement du montant de 1.500.- euros à titre de moins-value pour perte de place du fait de l'installation de la pompe à chaleur dans la cave ;
- dit fondées les demandes des conjoints PERSONNE1.) en réparation de la fissure sur la façade-arrière de la maison, du chef des désordres affectant la porte située entre le hall et le garage et du chef des désordres affectant la porte coulissante du séjour ;
- condamné SOCIETE1.) à payer aux conjoints PERSONNE1.) les montants de 52,65 euros, 234.- euros et 1.321,56 euros, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- dit sans objet les demandes des conjoints PERSONNE1.) tendant à la communication des pièces prétendument sollicitées par l'expert Gilles Kintzelé, et tendant à la condamnation de SOCIETE1.) au paiement de la somme de 1.745,82 euros, correspondant au coût des travaux nécessaires pour permettre à l'expert Gilles Kintzelé de réaliser des sondages ;
- avant tout autre procès en cause, ordonné une expertise concernant les problèmes d'humidité et de moisissures affectant la maison des requérants et la question de savoir si l'immeuble constitue une maison à basse consommation

d'énergie éligible à l'aide étatique, nommé expert Christian Lahier, tout en ordonnant à SOCIETE1.) de verser la provision à l'expert ;

- sursis à statuer quant aux demandes des consorts PERSONNE1.) tenant au problème de condensation affectant la pompe à chaleur et en obtention d'une indemnisation pour perte de jouissance et pour préjudice moral par eux subis ;
- réservé les demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure ainsi que les frais et dépens de l'instance, parmi lesquels figurent les frais de l'expertise judiciaire.

Par exploit du 15 juin 2023, SOCIETE1.) a relevé appel du jugement du 22 décembre 2022 précité qui lui a été signifié le 10 mai 2023.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 5 mars 2024 et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 29 mai 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

Discussion

SOCIETE1.) demande à la Cour de réformer le jugement entrepris en ce qui concerne les condamnations intervenues à son égard. Elle demande plus particulièrement à être déchargée des condamnations relatives à la microfissure, à la porte entre le hall et le garage et à la porte coulissante, sinon à voir réduire le montant de la condamnation relative à la porte coulissante au montant de 1.113,56 euros retenu par l'expert Kintzelé. Elle demande en outre de dire que les parties intimées devraient faire l'avance des frais d'expertise. Pour le surplus, elle sollicite la confirmation du jugement entrepris et la condamnation solidaire, sinon in solidum des consorts PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros et à l'entière responsabilité des frais et dépens.

Les **consorts PERSONNE1.)** précisent qu'ils auraient pris en charge l'avance des frais du complément d'expertise ordonné par le tribunal, de sorte que cette demande de SOCIETE1.) serait devenue sans objet. L'appel serait à déclarer non fondé et le jugement entrepris devrait être confirmé sur les condamnations intervenues à l'égard de SOCIETE1.). Ils demandent à voir condamner SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour l'instance d'appel et de tous les frais et dépens de l'instance.

Appréciation de la Cour

- Remarques préliminaires

L'acte d'appel datant du 15 juin 2023, l'affaire est soumise aux règles de procédure telles qu'introduites par la loi du 15 juillet 2021 portant entre autres modifications du Nouveau Code de procédure civile et ayant pour objet le renforcement de l'efficacité de la justice civile et commerciale, entrée en vigueur le 16 septembre 2021.

Aux termes de l'article 586 du Nouveau Code de procédure civile, « *les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions de la partie et les moyens sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée.*

Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et la juridiction ne statue que sur les dernières conclusions notifiées (...). »

Le terme « conclusion » est un terme générique, qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, voire l'acte d'appel, parce qu'il comprend l'objet de la demande avec un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

Il résulte de l'alinéa 2 de l'article 586 du Nouveau Code de procédure civile que les prétentions et les moyens qui ne sont pas formellement repris dans les dernières conclusions sont réputés abandonnés. Un simple renvoi, même exprès aux conclusions antérieures est à cet égard insuffisant (Cass. 2^{ème} civ., 10 mai 2001, no 99-19.898 ; Cass. 3^{ème} civ., 16 févr. 2005, no 00-21.245, Bull. civ. III, no 40).

Les dernières conclusions visées par l'article 586 du Nouveau Code de procédure civile s'entendent seulement de celles qui « *déterminent l'objet du litige ou soulèvent un incident de nature à mettre fin à l'instance* » (Cass. 2^{ème} civ., 18 déc. 2008, no 07-20.238, D. 2009. 235 ; Cass. 2^{ème} civ., 15 nov. 2018, no 17-27.844, D. 2019. 555, obs. N.FRICÉRO).

Les dernières conclusions déposées par SOCIETE1.) qui déterminent l'objet du litige sont celles développées dans l'acte d'appel du 15 juin 2023. Pour les consorts PERSONNE1.) ce sont celles datées du 8 février 2024.

La Cour retient en outre, conformément aux conclusions des consorts PERSONNE1.), que la demande de SOCIETE1.) en réformation du jugement entrepris pour l'avance des frais d'expertise est devenue sans objet au vu du paiement effectué par les consorts PERSONNE1.).

- *Au fond*

De prime abord, il y a lieu de relever que le jugement n'est pas entrepris sur la qualification des rapports contractuels entre parties ni sur le régime de responsabilité en découlant : à savoir une vente en état futur d'achèvement et la responsabilité de SOCIETE1.) sur base du droit commun pour les vices ayant fait l'objet de réserves dans le cadre de la réception des travaux du 24 septembre 2014 et sur base de l'article 1646-1 du Code civil pour les autres vices.

SOCIETE1.) fait d'abord grief au tribunal de l'avoir condamnée à réparer la microfissure située sur la façade arrière de la maison. Etant donné que l'expert Kintzelé aurait noté qu'une telle microfissure ne pourrait avoir aucun impact sur les performances énergétiques de la façade et non plus sur l'esthétique, aucune réparation ne se justifierait.

Les consorts PERSONNE1.) estiment que nonobstant le fait que la microfissure n'affecterait pas la stabilité du bâtiment, elle serait un désordre d'ordre esthétique qui devrait donner lieu à réparation.

Dans son rapport du 8 juin 2018, l'expert Kintzelé retient ce qui suit :

« La partie PERSONNE1.) et PERSONNE2.) montre une fissure au coin arrière de la façade à la jonction des deux parties de bâtiment (où la partie de l'immeuble plus haut est apposée à l'immeuble plus bas). La partie SOCIETE1.) est d'avis qu'il n'y a ni malfaçon, ni désordre entraînant un dommage quelconque alors qu'il ne s'agit pas d'une fissure structurelle et donc, ce pont ne requière pas d'intervention technique ni moins-value. Le soussigné confirme qu'il ne s'agit pas d'une fissure structurelle mais d'un travail de matériaux entre les deux façades, matériaux qui sont soumis à des sollicitations différentes. D'ailleurs, la fissure est inférieure à 3/10 mm et est à considérer comme une microfissure. » (p. 6 et 7 du rapport).

La garantie décennale couvre tous les vices à partir du moment où ils affectent les gros ouvrages et sans qu'il y ait lieu d'ajouter encore d'autres critères, tels la perte totale ou partielle et/ou le coût de la remise en état.

Il est de jurisprudence constante que la façade doit ranger dans son ensemble parmi les gros ouvrages. Ainsi, un vice affectant la façade, bien que le préjudice ne soit qu'esthétique et ne mette en cause ni la solidité de la maison, ni l'habitabilité de la maison, est soumis à la garantie décennale, puisqu'il intéresse le gros ouvrage.

C'est dès lors par une saine appréciation que le tribunal a retenu que le fait que la fissure n'affecte pas la stabilité du bâtiment et qu'elle est qualifiée par l'expert de microfissure, partant d'un désordre d'ordre esthétique, n'a aucune incidence sur le droit à indemnisation des consorts PERSONNE1.) dès lors que l'existence du désordre est constatée. L'appel de SOCIETE1.) sur ce point laisse d'être fondé et la condamnation au paiement du montant de 52,65 euros, fixé par l'expert Kintzelé au titre de coût de la remise en état, est à confirmer.

SOCIETE1.) critique ensuite le jugement entrepris pour l'avoir condamnée au paiement du coût de la remise en état de la porte située entre le hall et le garage. Le procès-verbal de réception ferait état d'une « *légère déformation* » de ladite porte. Or, contrairement à ce que les juges de première instance auraient retenu, la porte initiale aurait été remplacée immédiatement après le procès-verbal de réception, de sorte que la réserve se trouverait levée. Non seulement il n'y aurait jamais eu la moindre discussion sur les performances de la nouvelle porte, mais encore un nouveau délai de deux ans de la garantie biennale aurait recommencé à courir et aurait été écoulé au moment de l'assignation.

Les consorts PERSONNE1.) contestent que la réserve au sujet de cette porte actée au procès-verbal du 24 septembre 2014 aurait été levée, de sorte qu'ils ne seraient pas forclos à en demander la réparation.

Il convient de rappeler que la réception constitue le point de départ des garanties pour les travaux non expressément visés par les réserves et retarde le point de départ du délai de garantie pour les ouvrages visés par ces réserves, lesquels restent soumis à l'action en responsabilité de droit commun tant que les réserves ne sont levées.

Le procès-verbal de réception des travaux du 24 septembre 2014 fait état de plusieurs réserves, dont celle sous le point 1 « *porte entre garage et hall sous-sol petite déformation* ».

Il ressort tant des dires de SOCIETE1.) que du rapport d'expertise du 8 juin 2018 que la porte en question fut déjà remplacée. Ainsi, l'expert Kintzelé mentionne que « *la partie PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estime que la porte entre le garage et le hall se bombe. Elle précise que la porte a déjà été remplacée* » (p.12 du rapport). L'expert confirme ensuite « *un très léger bombage de la porte dont question, lequel résulte de la différence de température et d'humidité entre le hall, chauffé, et le garage, non chauffé.* »

Au vu de la réserve émise au procès-verbal de réception quant à ladite porte, qui reste d'actualité selon les constatations de l'expert Kintzelé, et compte tenu encore des contestations de la part des consorts PERSONNE1.) quant à la levée de cette réserve, il appartient à SOCIETE1.), conformément aux règles régissant la charge de la preuve édictées par l'article 1315 du Code civil, de rapporter la preuve qu'elle a remédié à cette « déformation » de la porte.

Il est constant en cause qu'aucun écrit n'a été dressé pour constater la levée des réserves. Même si les parties s'accordent pour dire que cette porte fut remplacée, elles n'indiquent néanmoins pas la date exacte de ces travaux de remplacement et, surtout, ce remplacement n'a visiblement pas remédié au désordre retenu lors de la réception des travaux en 2014, alors que l'expert Kintzelé a constaté ce même désordre en 2018.

SOCIETE1.) ne rapportant ainsi pas la preuve de la levée de la réserve formulée au sujet de ladite porte, c'est à bon droit que le tribunal a retenu sa responsabilité et l'a condamnée au paiement de la somme de 234.- euros, correspondant au coût des travaux de remise en état tel que chiffré par l'expert Kintzelé.

SOCIETE1.) fait finalement grief au tribunal de l'avoir condamnée au montant de 1.321,56 euros au titre du coût de la remise en état de la porte coulissante du séjour. Lorsque le menuisier SOCIETE2.) aurait pris contact le 29 août 2017 avec PERSONNE2.) pour remédier aux problèmes des portes, elle n'aurait rien réclamé. Il faudrait dès lors conclure que la réserve notée au procès-verbal de réception des travaux du 24 septembre 2014 aurait été levée entre-temps.

Les consorts PERSONNE1.) contestent que cette réserve au sujet de cette porte soit levée.

L'expert Kintzelé relate le problème en question comme suit : « *La partie PERSONNE1.) et PERSONNE2.) montre une infiltration d'air au caisson à volet de la porte coulissante et précise que le menuisier est déjà intervenu sans pour*

autant avoir réussi à résoudre ledit problème. La partie SOCIETE1.) est d'accord de faire intervenir le menuisier SOCIETE2.) pour rétablir ce point. Le soussigné confirme l'infiltration d'air, mais aucune intervention en cours d'expertise pour la remise en état ne s'est faite » (p.12 du rapport du 8 juin 2018).

Il n'est actuellement pas discuté que la prédite infiltration d'air a fait l'objet d'une réserve lors de la réception, même si ni les parties ni le tribunal n'ont su identifier de manière claire de quelle réserve actée au procès-verbal de réception il s'agit. En effet, la seule réserve qui concerne le séjour est mentionné au point 2 et concerne « *fins de course volets séjour à régler – sous réserve achèvement des extérieurs* ».

Tel que déjà relevé ci-avant, au vu de la réserve émise lors de la réception des travaux quant au caisson à volet de la porte coulissante et compte tenu encore des contestations de la part des consorts PERSONNE1.) quant à la levée de cette réserve, il appartient à SOCIETE1.) de rapporter la preuve qu'elle y ait remédié.

Le simple fait que les consorts PERSONNE1.) n'aient rien réclamé de la part du menuisier SOCIETE2.) qui serait intervenu en 2017, tel qu'allégué par SOCIETE1.), ne constitue pas une preuve de la levée de cette réserve, d'autant plus que ce désordre fut relevé au cours de l'expertise réalisée en 2018.

C'est donc à bon droit que les juges de première instance ont retenu la responsabilité de SOCIETE1.) pour la réparation de ce désordre.

L'expert Kintzelé chiffre le coût du réglage de la porte coulissante du séjour au montant total TTC de 1.132,56 euros, se décomposant comme suit :

- déplacement	150.-
- menuisier	330.-
- aide	288.-
- matériel	200.-
<hr/>	
Total	968.-
TVA	164,56

L'appel de SOCIETE1.) est ainsi partiellement fondé, en ce que le montant alloué par le tribunal, à savoir 1.321,56 euros, est erroné pour ne pas correspondre au montant fixé par l'expert Kintzelé.

Le montant indiqué par SOCIETE1.) dans son acte d'appel à hauteur de 1.113,56 euros étant pareillement erroné, il y a lieu de condamner SOCIETE1.) au montant de 1.132,56 euros.

- *Les demandes accessoires*

Chacune des parties requiert une indemnité de procédure, SOCIETE1.) à hauteur de 1.000.- euros et les consorts PERSONNE1.) à raison de 5.000.- euros.

La partie appelante est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, étant donné que la condition de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas remplie.

Par contre, il paraît inéquitable de laisser à charge des consorts PERSONNE1.) l'intégralité des frais irrépétibles qu'elle a dû exposer en appel, lequel n'est que partiellement fondé et ce encore en raison d'une seule erreur commise en première instance au niveau d'un des montants alloués, il y a lieu de faire droit à leur demande à concurrence du montant de 2.000.- euros.

C'est encore pour les mêmes raisons qu'il y a lieu de mettre à charge de SOCIETE1.) l'entièreté des frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit sans objet la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA tendant à voir dire qu'il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de faire l'avance des frais d'expertise ;

reçoit l'appel ;

le dit partiellement fondé,

par réformation ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.132,56 euros au titre du coût de remise en état de la porte coulissante, avec les intérêts légaux à partir du 4 juin 2020, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

confirme le jugement a quo du 22 décembre 2022 pour le surplus ;

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à verser à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 2.000.- euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Pierre REUTER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier Gilles SCHUMACHER.