

Arrêt civil.

Audience publique du vingt-huit janvier deux mille neuf.

Numéro 32071 du rôle.

Composition:

*Romain LUDOVICY, président de chambre;  
Françoise MANGEOT, premier conseiller;  
Gilbert HOFFMANN, conseiller, et  
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

*E n t r e :*

*A.), architecte, demeurant à (...),  
appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy Engel  
de Luxembourg en date du 3 novembre 2006,  
comparant par Maître Pierre Brasseur, avocat à Luxembourg,*

*e t :*

*B.), entrepreneur, demeurant à (...),  
intimé aux fins du susdit exploit Guy Engel,  
comparant par Maître Frédérique Lerch, avocat à Luxembourg.*

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

Par exploit d'huissier du 3 novembre 2006 l'architecte **A.)** a régulièrement relevé appel d'un jugement du 28 juin 2006 (qui lui a été signifié le 26 septembre 2006) par lequel le tribunal d'arrondissement de Luxembourg l'a débouté, entre autres, de sa demande en paiement de 115.340 € qu'il avait réclamés à l'entrepreneur **B.)** à titre de dommages-intérêts pour le retard dans l'exécution de travaux de transformation d'un immeuble qu'il avait confiés à ce dernier suivant un contrat d'entreprise du 10 avril 2002.

L'appelant demande à la Cour, par réformation, de faire droit à sa demande précitée et réclame encore l'allocation de 1.500 € sur base de l'article 240 du NCPC.

L'intimé **B.)** conclut à la confirmation du jugement entrepris et sollicite à son tour l'allocation de 1.500 € sur base de l'article 240 précité.

C'est à bon droit que le tribunal a retenu qu'en l'absence de toute stipulation de délais d'exécution, tel qu'en l'espèce, le travail doit être exécuté dans un délai raisonnable eu égard à sa nature et aux circonstances, le caractère normal du délai de livraison de l'ouvrage relevant de l'appréciation du juge du fond.

Le délai de 12 mois retenu par le tribunal au titre de la durée prévisible des travaux (sans les travaux de façade et de nettoyage du chantier, non encore entamés lors de la résiliation d'un commun accord du contrat, le 6 mai 2005) est critiqué par les deux parties, l'appelant le jugeant trop long et l'intimé le trouvant trop court.

Eu égard à la nature et à l'envergure des travaux décrits dans le contrat et notamment au fait qu'il s'agit de travaux transformation, plus délicats et nécessitant plus de temps que la construction d'un nouvel immeuble, la Cour possède les éléments d'appréciation nécessaires pour fixer le délai raisonnable dans lequel ceux-ci (à l'exception des deux dernières phases précitées) auraient normalement dû être réalisés à 18 mois.

Une expertise afférente, telle que demandée par l'appelant, n'est dès lors pas nécessaire.

Par lettre recommandée du 11 février 2003, le maître de l'ouvrage, se plaignant d'un retard considérable du chantier, a adressé à l'entrepreneur une mise en demeure formelle de terminer au plus vite les travaux.

Contrairement à l'opinion de l'intimé et des juges de première instance, cette mise en demeure n'était pas prématurée pour être intervenue avant l'expiration du délai raisonnable retenu ci-dessus, dès lors que le créancier qui estime que l'exécution de l'obligation prend du retard sur le délai prévisible peut à tout moment mettre le débiteur en demeure de fournir les prestations restant à accomplir dans le délai nécessaire à cet effet, sous peine de dommages-intérêts, le retard déjà pris sur le délai original avant la mise en demeure étant sans incidence à cet égard dans la mesure où le créancier, en le tolérant, est censé y avoir implicitement consenti.

Il s'ensuit que même à défaut d'impartir au débiteur un délai précis, le courrier précité vaut mise en demeure de ce dernier de remplir son obligation, conformément à l'article 1146, alinéa 1 du code civil, les nombreux courriers subséquents ne dénotant pas, contrairement à l'opinion de l'intimé et des juges de première instance, une intention de l'appelant d'accorder à l'intimé des délais supplémentaires, mais au contraire sa volonté de le presser à terminer au plus vite le chantier, de sorte que l'intimé était tenu, sous peine de dommages-intérêts, d'exécuter sans tarder les travaux restant à accomplir, le temps nécessaire à cet effet étant à apprécier par le juge du fond au regard de l'importance de ceux-ci.

Il convient de retenir sur base du susdit courrier, aux termes duquel les travaux de maçonnerie et tous les travaux suivants énumérés dans le contrat étaient encore à faire, qu'à la date de la mise en demeure seuls les travaux de démolition et de construction des dalles et escaliers étaient réalisés, soit, au vu des tranches fixées dans le contrat pour les paiements, environ un tiers du total des prestations (y non compris les deux dernières phases précitées, annulées par la résiliation du contrat) et que deux tiers des travaux restaient à faire, de sorte que compte tenu délai de 18 mois retenu ci-dessus pour exécuter la totalité des travaux, le chantier aurait dû être terminé environ 12 mois après la mise en demeure du 11 février 2003, soit le 15 février 2004.

Dès lors qu'il résulte d'une part d'une quittance de paiement du 15 décembre 2004 se rapportant à la fin des travaux de carrelage et aux appuie-fenêtre et contresignée par l'appelant que la dernière tranche des travaux (non annulés par la résiliation subséquente du contrat) était achevée à cette date, qu'il convient d'autre part de faire abstraction des travaux restant prétendument à exécuter suivant la réserve exprimée dans ladite quittance et relevés dans le courrier de l'appelant du 6 avril 2005, étant donné qu'à l'exception du remplacement d'un appuie-fenêtre cassé au 2<sup>e</sup> étage, il s'agit de travaux extérieurs sans incidence sur la possibilité de location de l'immeuble, et qu'enfin il ressort des différents contrats de bail versés au dossier que l'appelant a donné en location début 2005 les différentes parties de l'immeuble litigieux, à savoir une maison d'habitation et de commerce sise à (...) (suivant l'acte de vente du 25 mars 2002), le premier bail, relatif au local commercial au rez-de-chaussée, ayant pris cours le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et ceux des quatre appartements sis aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages les 1<sup>er</sup> mars, 15 mars et 1<sup>er</sup> juin suivants, il convient de retenir que les travaux nécessaires pour rendre l'immeuble habitable étaient achevés le 15 décembre 2004, tel que le soutient l'intimé, soit avec un retard de 8 mois sur la date prévisible.

La faute de l'intimé engageant sa responsabilité contractuelle à l'égard de l'appelant découle du retard considérable et injustifié dans

l'exécution des travaux commandés, l'intimé, qui n'a même pas répondu jusqu'au 21 juin 2004 aux nombreux téléfax de réclamation lui adressés par l'appelant, ne justifiant d'aucune cause étrangère ne pouvant lui être imputée au sens de l'article 1147 du code civil, son affirmation, avancée pour la première fois dans un courrier du 12 avril 2005, relative à de prétendus retards de paiement, contestés, de l'appelant n'étant pas établie et même contredite par la convention de résiliation du contrat du 6 mai 2005 aux termes de laquelle les tranches de paiement ont été réglées selon les modalités convenues.

L'intimé soutient encore en vain que la perte de loyers invoquée par l'appelant constituerait un préjudice imprévisible au moment de la conclusion du contrat au sens de l'article 1150 du code civil, sinon un préjudice hypothétique à défaut de preuve que l'appelant aurait cherché et trouvé de suite un locataire, dès lors qu'il est évident que l'appelant n'entendait pas investir 86.760 € dans la mise en valeur de l'immeuble qu'il venait d'acquérir pour le laisser vide par la suite, mais qu'il entendait soit l'occuper lui-même, soit le donner en location, de sorte que même à défaut de stipulation d'un délai et d'une pénalité de retard, le préjudice subi par l'appelant du fait de la perte de jouissance directement imputable à la fin tardive des travaux de transformation était non seulement prévisible au moment de la conclusion du contrat, mais qu'il est encore réel et non hypothétique pour la période de mars à décembre 2004 retenue ci-dessus, et partant à réparer par l'intimé.

Sur base des loyers stipulés dans les contrats de bail relatifs au local commercial et aux quatre appartements, la Cour fixe le préjudice subi par l'appelant par la faute de l'intimé pendant la susdite période de 8 mois à 30.000 €, montant au paiement duquel il convient partant de condamner l'intimé par réformation du jugement déféré, sans qu'il soit besoin de recourir à une expertise, telle que sollicitée par l'appelant.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser entièrement à charge de l'appelant les frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer au titre d'honoraires d'avocat pour assurer la défense de ses intérêts légitimes devant la Cour. Il convient de lui allouer 1.000 € sur base de l'article 240 du NCPC.

L'intimé succombant en instance d'appel et devant en supporter l'intégralité des frais et dépens, sa demande basée sur l'article 240 précité est à rejeter.

**Par ces motifs,**

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

reçoit l'appel ;

le dit partiellement fondé ;

**réformant :**

condamne **B.)** à payer 30.000 € à **A.)** ;

le condamne encore à lui payer 1.000 € sur base de l'article 240 du NCPC ;

déboute **B.)** de sa demande basée sur l'article 240 précité ;

condamne **B.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Pierre BRASSEUR, avocat constitué, sur ses affirmations de droit.