

Arrêt civil

Audience publique du 11 novembre deux mille neuf

Numéro 32269 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Aloyse WEIRICH, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée A),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg en date du 13 février 2007,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B),

intimée aux fins du susdit exploit FUNK du 13 février 2007,

comparant par Maître Catherine L'HOTE-TISSIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Revu l'arrêt rendu en cause le 28 mai 2008, par lequel la Cour a ordonné entre autres un complément d'expertise.

Vu le rapport déposé par l'homme de l'art le 9 novembre 2008.

Il y a lieu de revenir sur les divers points non tranchés par l'arrêt susmentionné.

Quant au manque à gagner concernant les portes intérieures, l'expert arrive à la conclusion que le dommage en question s'élève à 2.455,97 euros. L'appelante déclare accepter ce montant. L'intimée de son côté constate que l'évaluation faite par l'homme de l'art dépasse le montant initialement demandé par la partie A) ; elle en conclut que la demande actuelle de l'appelante serait irrecevable pour tout ce qui dépasse la somme de 2.063,84 euros. Elle conteste en outre les conclusions de l'expert, qui aboutissent à un bénéfice du constructeur-vendeur sur ce point de 31,72%. Elle donne encore à considérer que la facture adverse comportait d'autres travaux réalisés, de sorte que le manque à gagner serait inférieur au montant fixé par l'expert.

Le contrat de réservation du 11 décembre 1999 stipule que le prix de vente sera payé en tranches selon l'avancement des travaux. Il est prévu au point 3.10 que la somme de 271.526.- francs est due à l'achèvement des portes intérieures. La facture Conass 2-10 correspondant à la tranche 10 est très sommaire et reprend la portion du prix de vente convenue d'avance entre parties. Il n'y est pas question de travaux spéciaux ni surtout de travaux autres que l'installation des portes intérieures alors que les parties avaient prévu un mode de paiement spécial. Si l'appelante avait effectué des travaux non prévus au contrat, elle n'aurait pas manqué de les facturer à part. L'intimée n'a pas rapporté la preuve que la facture relative à la tranche 10 comporterait des prestations autres que la pose des portes intérieures.

Dans son arrêt du 28 mai 2008, la Cour a retenu implicitement mais nécessairement que B) a commis une faute en commandant et en payant directement les portes intérieures à la société C). Elle doit donc réparer le dommage causé par cette faute à l'appelante. Dans l'acte d'appel, la société A) a chiffré ce dommage à la somme de 2.063,84 euros. La demande après expertise porte sur la somme de 2.455,97 euros. Même si l'appelante n'a pas formulé des réserves expresses quant à une éventuelle augmentation du poste en question, elle n'a pas présenté une demande nouvelle par sa cause, son objet ou sa base juridique. L'augmentation demandée après l'expertise était virtuellement comprise dans les conclusions de l'acte d'appel de sorte

que la demande actuelle ne constitue pas une demande nouvelle ; elle est donc recevable. Elle est aussi justifiée sur base des investigations et conclusions de l'homme de l'art, non énervées par d'autres éléments au dossier. La marge bénéficiaire soulignée par l'intimée est normale dans le secteur de la construction, d'autres secteurs (gastronomie) appliquant des marges largement supérieures. Il y a donc lieu à réformation du jugement du 9 décembre 2003.

Pour ce qui est de l'isolation de la toiture, qui a été appliquée entre les chevrons de la charpente et non directement sur la dalle, les experts Luja et Hengen ont émis l'avis qu'elle aurait dû être posée sur la dalle même, afin d'éviter une déperdition calorifique. La Cour ne partage pas l'avis des experts. Si cette règle s'applique dans les résidences où les divers copropriétaires n'ont pas accès au grenier, la situation est différente pour les maisons particulières où le grenier sert de dépôt à toutes sortes d'objets. L'espace sous les combles serait perdu si l'isolation était posée directement sur la dalle. Dans les conditions données, la légère déperdition de chaleur est largement compensée par le volume utilisable sous la toiture, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'appliquer une moins-value en faveur de l'intimée.

Concernant le raccordement de l'immeuble à la canalisation publique, l'expert retient que la facture Lodomez fut partagée par parts égales entre les deux propriétaires des maisons jumelées, malgré le fait que la longueur des deux raccordements est nettement différente. La Cour ne partage pas cette façon de procéder qui n'est pas équitable. Il ressort du rapport que le raccordement de la maison B) n'est que de onze mètres ; la participation de l'intimée aux frais de canalisation n'est donc que de 40.507.- francs. En y ajoutant les sommes de 18.500.- et 8.530.- pour travaux supplémentaires, B) doit à l'appelante pour le poste en question la somme de 67.537.- francs, hors taxes. Compte tenu de l'acompte versé, sa demande reconventionnelle est fondée pour la somme de 181,77 euros.

Concernant la pose des portes extérieures et des fenêtres, l'expert retient qu'elle n'est pas conforme aux règles de l'art. Il met en compte la facture de la société D), qui a procédé au rehaussement de la porte d'entrée, fait que la Cour approuve. Il en est différemment du coût mis en compte pour le renouvellement périodique des joints en silicone ; la Cour applique de ce chef une moins-value de 500.- euros qui est plus adéquate que le montant proposé par l'expert.

Il ressort des développements qui précèdent que l'appelante A) a encore droit aux montants suivants :

Facture Conass 02 EE : 0 euro
Conass 02 06 : 966,70 euros
Conass 02-09: 0 euros
Conass 02-10: 2.455,97 euros
Conass 02-Men: 0 euros
Conass 02-12: 7.028,15 euros,
soit en tout la somme de 10.450,82 euros.

La demande reconventionnelle de l'intimée est fondée pour la somme de 181,77 euros. Il y a lieu d'opérer la compensation entre les créances réciproques. Il n'y a pas lieu d'ordonner la réparation en nature des défauts relevés par l'expert, la Cour ayant procédé à une réparation par équivalent.

L'intimée sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure. Cette demande est à rejeter, la condition d'iniquité posée par la loi n'étant pas remplie.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en continuation de l'arrêt du 28 mai 2008, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

dit la demande de l'appelante A) fondée pour la somme de 10.269,05 euros,

condamne B) à payer cette somme à l'appelante avec les mêmes intérêts que ceux alloués par les premiers juges,

dit non fondée la demande de l'intimée basée sur l'article 240 du NCPC,

fait masse des frais et dépens des deux instances y compris ceux des expertises et les impose pour 2/3 à B) et pour 1/3 à l'appelante avec distraction au profit de Maître Jean-Paul Noesen, avocat à la Cour sur ses affirmations de droit.