

Arrêt civil

**Audience publique du 28 mai deux mille huit**

Numéro 32269 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

**la société à responsabilité limitée SOC1.),** établie et ayant son siège social à L-(...), 3<sup>ième</sup> étage, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

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 :

A.), fonctionnaire CFL, demeurant à L-(...),

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 :

Par convention du 11 décembre 1999, **A.)** a fait la réservation de la construction d'une maison unifamiliale à ériger à **LIEU1.**) Elle a emménagé les lieux en août 2001. Par ordonnance de référé du 27 novembre 2001, l'expert Paul Luja fut chargé de dresser un état des lieux et de constater les éventuelles malfaçons. L'homme de l'art a déposé son rapport le 21 mai 2002.

En présence du refus de **A.)** de régler l'intégralité des montants figurant sur les diverses factures émises par la société **SOC1.)**, celle-ci a assigné le 8 octobre 2002 **A.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'entendre condamner à payer à la requérante la somme de 17.146,57.- euros. En cours d'instance, la défenderesse a formé une demande reconventionnelle pour obtenir réparation par équivalent des malfaçons affectant l'immeuble.

Par jugement du 9 décembre 2003, le tribunal a examiné les diverses factures de la requérante et a pris position point par point, tout en instituant une expertise. Par jugement du 5 décembre 2006, il a dit fondées les demandes principale et reconventionnelle pour respectivement 10.831,82.- et 8.990,90.- euros.

Le 13 juin 2007, **SOC1.)** a relevé appel des deux jugements.

Par conclusions notifiées le 30 juillet 2007, **A.)** a relevé appel incident des mêmes jugements.

Les contestations élevées de part et d'autre concernant les diverses factures émises par **SOC1.)**, il échet de prendre position point par point.

#### 1) Facture Conass 02-09 du 15 juin 01

La première facture, qui n'est qu'une demande d'acompte, se rapporte à la tranche 9 du contrat conclu entre parties, à savoir achèvement du revêtement des sols. L'envoi de cette nouvelle demande d'acompte

présuppose donc que tous les travaux renseignés aux points 3.1 à 3.9 étaient achevés.

L'intimée déclare avoir retenu sur le montant sollicité (639.895.- frs) la somme de 80.500.- francs alors qu'une réduction de prix afférente aurait été convenue entre parties pour non-pose du carrelage dans trois chambres à coucher, situées au premier étage.

Tout en admettant la réalité de cette remise, due à l'absence de pose dans les pièces susmentionnées, l'appelante donne à considérer avoir accordé à A.) une remise de 70.000.- francs hors taxe sur le radier commandé par cette dernière en sus. Les deux montants se neutraliseraient par compensation.

Le cahier des charges versé en cause contient deux ajouts manuscrits faits par le responsable de l'appelante, à savoir a) moins-value pour pose et fourniture de carrelage dans les trois chambres du 1<sup>er</sup> étage : 70.000-HTVA et b) plus-value radier : 110.000-HTVA. Il n'est stipulé nulle part que le coût du radier serait en réalité un prix de faveur et que son coût réel serait de 180.000.- francs, la différence de 70.000.- francs constituant la contrepartie du carrelage non posé. Si tel avait été le cas, le responsable de l'appelante n'aurait pas manqué de préciser ce détail.

Il ressort du document en question que l'appelante a effectivement accordé une remise de 80.500.- francs, taxe comprise, à A.) pour non-pose du carrelage dans les pièces du premier étage. Concernant le radier, le prix en est compris dans la facture Conass 02-01b. L'appelante n'a pas reproché à l'intimée d'avoir omis de régler une partie de ladite facture de sorte que les juges ont retenu à raison que la demande de la société **SOCl.)** en obtention de la somme de 80.500.- francs n'est pas fondée. Le jugement du 9 décembre 2003 est donc à confirmer sur ce point.

## 2) Facture Conass 2-10 du 12 juillet 2001

La seconde facture correspond à la tranche 10 du contrat, à savoir l'achèvement des portes intérieures.

L'appelante reproche à A.) d'avoir commandé et payé directement les portes à son sous-traitant, sans passer par elle, la privant ainsi de réaliser sur le poste en question un certain bénéfice. Elle chiffre son manque à gagner à 83.255.- francs.

L'intimée résiste à ce volet de la demande en exposant que le fournisseur contractuellement prévu pour la livraison des portes a refusé

pendant une année de livrer les portes par elle choisies, avant d'arrêter définitivement toute activité. Elle a commandé par après des portes auprès du remplaçant désigné par l'appelante, qui a insisté sur le paiement immédiat du matériel, ce qui fut fait. Elle conclut à la confirmation afférente du jugement attaqué.

Il n'est pas contesté que l'appelante n'a ni livré ni posé les portes intérieures ; c'est l'intimée qui les a achetées et payées directement à la société **SOC2.**). Dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, la règle est que c'est le vendeur-constructeur qui charge les divers corps de métier des travaux à faire et non l'acheteur. Dans le présent cas, l'appelante avait chargé la société **SOC3.**) de la fourniture et pose des portes intérieures. L'acheteur fait le choix des portes qui lui conviennent, sauf à payer le cas échéant un supplément si le forfait prévu pour le poste en question est dépassé. Dans le cas d'espèce, la société **SOC3.**) a arrêté à un moment donné ses activités. Il incombait donc à l'appelante de choisir un remplaçant ce qu'elle a fait en chargeant la société **SOC2.**) de fournir et de monter les portes intérieures. Il est évident que ce remplacement ne changeait rien aux accords liant les parties au litige ; **A.**) était en droit de faire le choix des portes, mais il incombait à la société **SOC1.**) de les payer au fournisseur. L'intimée n'a pas rapporté la preuve que la société **SOC2.**) exigeait un paiement immédiat. L'appelante a donc subi le cas échéant un manque à gagner. Comme la Cour ne dispose pas d'éléments d'appréciation à ce sujet, il échet d'instituer un complément d'expertise.

### 3) Facture Conass 02-Men du 12.7.01

La facture en question a trait à un supplément pour prétendu agrandissement des caissons de volets et mise en place de deux moteurs électriques pour volets. L'appelante expose avoir effectué ces travaux supplémentaires non prévus au cahier des charges de sorte qu'elle aurait droit à une rémunération de ce chef.

L'intimée conteste que les caissons furent agrandis et elle conclut à la confirmation du premier jugement sur ce point. Quant aux moteurs électriques, elle relève appel incident en donnant à considérer que deux moteurs étaient prévus sur le devis de la société **SOC3.**) ; aucune facturation supplémentaire ne serait dès lors due. Elle conteste en outre avoir commandé l'installation de moteurs électriques.

C'est à raison que **A.**) se plaint de ce que le cahier des charges liant les parties est extrêmement rudimentaire. Les caissons de volets ne sont en effet pas mentionnés de sorte que la Cour ne saurait vérifier quelles auraient dû être leurs dimensions originales. L'appelante est restée en défaut d'établir

que les caissons en question furent agrandis à la demande de l'intimée de sorte que le paiement afférent réclamé n'est pas dû.

Le cahier des charges est encore muet sur les moteurs en question. Il en est de même de la preuve de la commande de travaux supplémentaires non prévus au départ. Le fait que la société **SOC3.)** ait fait une annotation manuscrite sur son devis du 12 janvier 1999 ne prouve pas que le matériel en question faisait partie du contrat liant les parties au litige. En présence des contestations de **A.)** quant à la commande de moteurs électriques, l'appelante a la charge de la preuve que l'intimée voulait la mise en place du matériel en question. Cette preuve n'est pas rapportée de sorte que le volet afférent de la susdite facture n'est pas justifié. L'appel incident de **A.)** sur ce point est donc fondé. Il y a lieu de la décharger du paiement de la somme de 369,38.- euros.

#### Demande reconventionnelle de **A.)**

La demande en question vise essentiellement des défauts pouvant être qualifiés d'apparents. Comme ils n'ont été dénoncés à l'appelante que lors de la visite des lieux effectuée par Paul Luja, soit en dehors du délai d'un mois dont question à l'article 1642-1 du code civil et aussi en dehors d'un délai raisonnable après la prise de possession de l'immeuble par l'intimée, **SOC1.)** fait valoir que **A.)** serait forclosé de se prévaloir des vices en question.

L'intimée résiste à ce moyen en exposant qu'à défaut de décharge accordée au vendeur-construction, elle serait recevable à invoquer des vices apparents.

C'est à tort que l'appelante se prévaut des doctrine et jurisprudence françaises en la matière dans la mesure où le législateur luxembourgeois a omis de maintenir par erreur ou inadvertance la disposition qui se trouvait avant la réforme de 1987 à l'article 1648 du code civil, à savoir qu'en présence de vices apparents, l'action de l'acquéreur devait être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur pouvait être déchargé. Comme le délai d'action pour vices apparents n'est plus enfermé comme par le passé dans un laps de temps rigide, l'acheteur peut les soulever pendant trente ans, sauf décharge expresse donnée au vendeur, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Le moyen de forclusion est dès lors à rejeter.

Concernant les divers défauts apparents invoqués, l'appelante prend position comme suit :

En ce qui concerne le traitement du bois de la charpente au moyen d'un produit insecticide, elle insiste sur le fait que ce travail n'était pas prévu au contrat des parties ; elle donne en outre à considérer que bon nombre de propriétaires ne veulent plus de pareil traitement par souci écologique.

L'intimée résiste au moyen en donnant à considérer que le traitement en question était prévu au cahier des charges sous le numéro 100.019.

C'est à raison que les juges ont appliqué une moins-value pour non-traitement du bois de la charpente. Outre le fait que le travail en question est expressément prévu au cahier des charges, il est de notoriété que toutes sortes de parasites s'attaquent au bois de sapin de sorte qu'il est impératif de le traiter spécialement. Le montant fixé par l'expert est à maintenir pour être adéquat.

Concernant l'isolation thermique des combles, l'appelante conteste qu'elle n'ait pas été appliquée au bon endroit, c'est-à-dire entre les poutres de la toiture ; pareille mise en place permettrait en effet une utilisation totale des combles pour le rangement d'objets de toutes sortes. Elle conclut à la réformation sur ce point.

L'intimée demande l'entérinement des conclusions de l'expert.

Dans son rapport du 21 mai 2002, l'expert Paul Luja dit laconiquement que l'isolation aurait dû être faite sur le sol des combles, sans autre explication. La réponse au problème dépend de la hauteur des combles, indiquée nulle part au dossier. L'expert à charger d'une mission complémentaire renseignera la Cour sur ce détail. Ce volet de l'appel est à tenir en suspens en attendant le dépôt du rapport complémentaire.

L'appelante conteste finalement tout dommage de l'intimée concernant le carrelage de couleur différente posé au débarras ; la pose gratuite du carrelage compenserait largement la propriétaire pour cet éventuel dommage esthétique.

**A.)** demande la confirmation du jugement attaqué, lui accordant à titre de moins-value la somme de 198,31.- euros.

L'appel est fondé sur le point en question. Comme le débarras est fermé au moyen d'une porte des autres parties de l'immeuble, le faible dommage esthétique résultant de la mise en place d'un carrelage d'une couleur différente que celle du corridor est largement compensé par la pose gratuite. Il y a donc lieu à réformation.

Les autres vices apparents ne sont pas contestés.

L'appelante offre, pour le cas où la Cour devrait dire fondée la demande reconventionnelle, de réparer les vices en question en nature. L'intimée s'y oppose au motif que l'appelante n'aurait manifesté depuis décembre 2003 aucun intérêt à redresser les défauts en question, malgré le fait que le premier jugement rendu en cause la condamnait à ce faire.

Il ressort des pièces versées que l'appelante a offert par courrier du 1<sup>er</sup> août 2002 de faire redresser les vices apparents par une entreprise tierce. L'intimée a refusé cette façon de procéder. La réparation en nature étant le moyen le plus approprié de faire disparaître un dommage, il y a lieu de l'ordonner en l'espèce, sous réserve du résultat de l'expertise complémentaire à ordonner.

L'appelante demande finalement le paiement intégral des factures des 18 juin, 12 et 24 juillet 2001. La Cour n'a pas vu de factures afférentes. La Cour demande à l'appelante de vérifier les dates des factures (ne pas confondre avec dates d'échéance) et de préciser ce qui n'est pas payé.

Par conclusions notifiées le 30 juillet 2007, **A.)** a relevé appel incident des deux jugements précités. Il a été répondu ci-dessus au problème des moteurs électriques pour volets. Concernant le raccordement de sa maison à l'eau, au gaz et aux égouts, elle conteste la facture adverse au motif que les travaux en question auraient nécessairement dû être énumérés au cahier des charges. Elle se réfère dans ce contexte à l'article 1601-5 du code civil ainsi qu'aux articles 1.7, 5.6 et 5.7 du règlement grand-ducal du 3 septembre 1985. Comme elle a payé les frais afférents, elle demande le remboursement de la somme de 2.107.- euros.

Les textes de loi invoqués par **A.)** se rapportent à une vente d'un immeuble à construire. Il est libellé à l'article 1601-5 alinéa 2 du code civil que les ventes en question doivent être conclues par acte authentique, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. L'acquéreuse ne peut donc pas faire valoir que le raccordement au réseau communal devait être prévu au cahier des charges. Les travaux en question ne faisaient pas partie du contrat du 23 juillet 2001 de sorte que l'acquéreuse doit les payer en sus. **A.)** expose dans ce contexte que l'expert Hengen se serait trompé dans ses calculs dans la mesure où les travaux de raccordement furent faits pour deux maisons jumelées et non pour une seule, de sorte que la facture afférente de la société **SOC4.)** devrait être réduite de moitié.

Les parties au litige concordent à dire que lors de la visite des lieux du 8 mars 2004, l'expert Hengen fut rendu attentif au fait que la tranchée réalisée était destinée au raccordement de deux immeubles. Dans son rapport du 28 août 2005, il ne prend pas position sur le point de savoir si ses contrôle et

calcul ne visent que la seule maison **A.)** ou également la maison voisine. Il y a donc lieu d'éclaircir ce point lors de l'expertise complémentaire.

**A.)** demande dans ce contexte la réduction de la condamnation prononcée à son encontre à la somme de 1.560,51.-, les juges s'étant trompés de six euros. **SOC1.)** n'a pas contesté cette demande. La réponse à la demande dépend de l'avis complémentaire de l'expert ; il y a donc lieu à surseoir à statuer en attendant le dépôt du rapport complémentaire.

Concernant la facture Conass 02-06, échue au 22 décembre 2000, **A.)** expose que l'appelante, condamnée par jugement du 9 décembre 2003 à redresser diverses malfaçons aux porte extérieures et fenêtres, n'aurait en réalité remédié aux désordres affectant la seule porte de la cuisine. Elle verse à l'appui une attestation d'un ouvrier de la menuiserie **SOC5.)** qui établirait ce fait. Elle demande en conséquence la réduction de la facture adverse. Elle ajoute que la pose des portes extérieures et des fenêtres n'aurait pas non plus été faite selon les règles de l'art de sorte qu'elle aurait été en droit de retenir à titre de garantie une somme correspondant à 10% de la facture.

**SOC1.)** ne prend pas position par rapport à ces allégations.

Il ressort de l'attestation testimoniale de **B.)** que la société **SOC5.)** n'a remplacé que la seule porte-fenêtre de la cuisine, à l'exclusion des autres fenêtres. Comme la Cour n'est pas à même de contrôler l'exactitude des reproches faits par l'intimée, il échet d'en charger l'expert.

L'intimée admet finalement avoir retenu sur le montant de la facture Conass 02-12 la somme de 118.789.- francs alors que l'escalier en bois montant à l'étage n'est pas conforme au cahier des charges. Afin de justifier sa retenue, elle verse une offre de la société **SOC6.)** faite à l'entreprise de constructions **SOC4.)**. Elle conclut à la réformation sur ce point du jugement du 9 décembre 2003.

L'appelante ne prend pas position non plus quant à cette facture.

Le cahier des charges, minimaliste, ne dit rien quant à la menuiserie interne. La Cour ne peut donc pas vérifier ce qui fut convenu entre parties. Dans les conditions données, le jugement attaqué est à confirmer par adoption des motifs des juges.

**PAR CES MOTIFS :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit partiellement fondé l'appel principal,

réformant le jugement du 5 décembre 2006,

décharge la société **SOC1.)** du paiement de la somme de 198,31.- euros pour le carrelage de couleur différente au débarras,

dit partiellement fondé l'appel incident,

réformant le jugement du 9 décembre 2003,

décharge **A.)** du paiement de la somme de 369,38.- euros pour moteurs électriques aux volets,

avant dire droit au fond pour le surplus, ordonne un complément d'expertise à réaliser par l'expert Jean-Claude Hengen avec la mission suivante :

- 1) calculer la perte éventuelle de la société **SOC1.)** résultant du fait que **A.)** a payé directement au sous-traitant **SOC2.)** le prix des portes au 1<sup>er</sup> étage.
- 2) indiquer la hauteur des combles sous la toiture ;
- 3) préciser si le coût des travaux de raccordement à l'eau et à la canalisation de la commune vise la maison **A.)** ou les deux immeubles jumelés ;
- 4) dire si les portes extérieures et fenêtres furent posées selon les règles de l'art et chiffrer le cas échéant le coût d'une remise en état ;

charge Monsieur le 1<sup>er</sup> conseiller Julien Lucas du contrôle de cette mesure d'instruction,

ordonne à l'appelante de verser la somme de 300.- euros à titre de provision sur ses honoraires sur un compte de l'expert,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour pour le 25 juillet 2008 au plus tard,

réserve les frais et les droits des parties,

fixe l'affaire pour la continuation à l'audience du 24 septembre 2008.