

-Arrêt civil-

Audience publique du douze juin deux mille huit.

Numéro 32933 du rôle

Composition:

Georges SANTER, président de chambre,
Irène FOLSCHEID, premier conseiller,
Monique BETZ, premier conseiller,
Sandra MANGEN, greffier assumé.

Entre:

la société anonyme BBFID S.A., établie et ayant son siège social à L-7243 Bereldange, 68, rue du X Octobre, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Josiane GLODEN en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette en date du 24 août 2007,

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

et:

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

intimé aux fins du susdit exploit GLODEN,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par contrat de vente en l'état futur d'achèvement signé le 29 janvier 2003, la société BBFID s'est engagé à construire pour le compte de **A.)** un appartement dans la Résidence **RES1.)** à (...).

Par exploit d'huissier du 17 février 2006, la société anonyme BBFID S.A. a fait donner assignation à **A.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour s'étendre condamner au paiement de la somme de 10.903,22 euros du chef de solde du prix de vente de l'appartement acquis par lui.

Par jugement rendu le 7 février 2007, le tribunal a nommé deux experts afin de se prononcer sur les différents chefs de la demande principale. La partie **A.)** a été condamnée au paiement d'une provision de 5000 euros au profit de la société BBFID.

Quant à la demande reconventionnelle, la société BBFID S.A. a été condamnée à l'exécution des travaux de réfection et de remise en état de l'emplacement de parking de **A.)** conformément aux instructions de l'expert KINTZELE figurant dans son rapport du 27 avril 2006 et sous la direction et le contrôle de celui-ci, ceci endéans le délai de 3 mois à partir de la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 125 euros par jour de retard. La société BBFID a été condamnée au paiement des frais relatifs aux travaux de direction et de contrôle à prester par l'expert. **A.)** a été débouté de sa demande en paiement des frais d'installation d'un point lumineux à l'arrière de la résidence près du carport.

Par exploit d'huissier du 24 août 2007, la société anonyme BBFID a relevé appel contre le jugement.

L'appelante reproche d'abord aux premiers juges de ne pas avoir admis sa demande principale en paiement de la somme de 10.903,22 euros.

Dans son acte d'appel, elle fait grief aux premiers juges d'avoir retenu les conclusions de l'expert KINTZELE dans son rapport du 27 avril 2006 duquel il résulte qu'il faut d'innombrables manœuvres pour pouvoir se garer sur le parking de la Résidence **RES1.)**.

Dans des conclusions du 29 janvier 2008, BBFID soulève l'irrecevabilité de la demande d'un propriétaire individuel pour demander le redressement d'une partie commune. L'intimé **A.)** s'oppose à ce moyen en soutenant que l'emplacement de parking est privatif et fait partie du lot acquis par lui.

L'action individuelle d'un copropriétaire n'est pas limitée du fait d'un trouble aux parties privatives, mais de celui d'un dommage personnel. La jurisprudence admet l'action d'un copropriétaire relative à la composition et à l'usage des parties communes, au motif que la propriété indivise des parties communes appartient à tous les copropriétaires et que chacun, disposant de par la propriété de son lot d'une quote-part dans la propriété des parties communes, peut agir, lorsque cette propriété est en cause. (Copropriété des immeubles bâtis ; Elter et Schockweiler n°105, p.65)

En l'espèce, il résulte de l'acte notarié de vente du 29 janvier 2003 que **A.)** a acquis ensemble avec son appartement un parking 011 (lot numéro 011BV00) à titre privatif. Il s'en suit que le moyen d'irrecevabilité invoqué par l'appelante doit être rejeté.

Quant au problème du parking, l'appelante soutient qu'elle a entretemps fait paver l'endroit autrefois couvert de terre arable, et situé à gauche du carport comme préconisé par l'expert. D'après l'appelante, les copropriétaires n'utilisent cependant pas cette aire de rebroussement et y stockent des matériaux.

Le mandataire de l'appelante verse des photos où deux voitures se trouvent sur le parking litigieux pour prouver qu'on peut se garer sans encombre. Ces photos ne sont cependant d'aucune pertinence, étant donné que le parking n'est occupé que partiellement et qu'on ne peut se rendre compte des manœuvres nécessaires pour entrer dans les places de stationnement. Les critiques à l'encontre du rapport KINTZELE doivent être rejetées comme étant dénuées de tout fondement, l'expert ayant accompli sa mission consciencieusement.

A.) ne conteste pas que l'appelante a procédé à la stabilisation de l'auvent (point a) du rapport d'expertise et a remplacé le recouvrement de la partie arrière de la cour en terre arable par du pavé (point c), elle a cependant refusé de modifier la conception de l'auvent (point b) du rapport, qui constitue le point essentiel et crucial du problème des parkings. **A.)** conclut à la confirmation de la décision entreprise sur ce point.

Dans le rapport KINTZELE du 27 avril 2006, l'expert dit que c'est surtout la modification de la structure de l'auvent qui apporte une amélioration considérable. L'expert n'indique cependant pas comment l'auvent devrait être modifié pour que le parking devient utilisable normalement. Il y a par conséquent lieu d'ordonner un complément d'expertise sur ce point. A titre subsidiaire, l'intimé a conclu à un tel complément avec pour objet d'établir un descriptif technique détaillé des travaux de réfection et de mise en conformité à réaliser par la société BBFID.

L'appelante conclut également à voir réformer le jugement en ce qu'il a alloué la somme de 1000 euros à titre de dommages-intérêts pour la gêne occasionnée par l'extrême difficulté de stationner une voiture sur l'emplacement de l'intimé. L'intimé renvoie aux conclusions de l'expert pour conclure à la confirmation de la décision entreprise. La Cour se rallie à la motivation des premiers juges pour confirmer la décision sur ce point.

En ce qui concerne les malfaçons affectant les parties privatives de l'appartement de l'intimé, celui-ci affirme qu'elles ont été redressées suite à la visite des lieux de l'expert KINTZELE. **A.)** conclut cependant à l'allocation de la somme de 257,07 euros du chef de moins-value au titre des égratignures du lavabo. Cette demande n'étant pas contestée par l'appelante, ce montant doit être retenu lors de l'établissement du décompte final entre parties, de même que les frais expertise.

L'appelante conclut à se voir allouer le solde du prix de vente, du motif que les vices affectant les parties privatives sont dérisoires par rapport au montant rendu.

La Cour renvoie à la motivation des premiers juges sur ce point et prend en compte les problèmes du parking qui subsistent en attendant l'accomplissement de la mesure d'instruction ordonnée. Par conséquent, il n'y a pas lieu d'allouer à l'heure actuelle la demande principale de BBFID.

L'intimé relève appel incident pour se voir décharger de la provision prononcé à son encontre. Sur ce point la Cour renvoie à la motivation des premiers juges qu'elle adopte. L'appel incident n'est partant pas fondé.

La demande de l'intimé tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure doit être rejetée, vu qu'il n'a pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser lesdits frais à sa charge.

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,

reçoit les appels;

les dit non fondés;

Quant au parking

nomme expert ; Monsieur Gilles KINTZELE, architecte, demeurant à L-9650 Esch-Sur-Sûre avec la mission « d'établir un descriptif technique détaillé des travaux de réfection et de mise en conformité du parking de la Résidence **RES1.**) à (...) et d'en évaluer le coût » ;

renvoie l'affaire devant les premiers juges pour exécution de la mission d'expertise ;

pour le surplus, confirme la décision entreprise ;

dit non fondées la demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

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