

10.03.1999

-Arrêt civil-

Audience publique du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf.

(A)

Numéro 22127 du rôle.

Composition :

Irène FOLSCHEID, premier conseiller, président;
Monique BETZ, premier conseiller;
Annette GANTREL, conseiller;
Paul WAGNER, greffier assumé.

Entre :

M.) , routier international, et son épouse,

B.) , sans état, les deux demeurant ensemble à L-(...)

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Camille FABER
d'Esch-sur-Alzette en date du 29 avril 1998,

comparant par Maître Martine SCHAEFFER, avocat à Luxembourg,

et :

T.) , veuve E.) , sans état, demeurant à L-(...)

intimée aux fins du prédit exploit FABER,

comparant par Maître Paul WINANDY, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte notarié dressé le 30 décembre 1993 pardevant Maître André SCHWACHTGEN, notaire de résidence à Luxembourg, T.) , veuve E.) , a déclaré faire irrévocablement donation entre vifs en avancement d'hoirie à son fils M.) de la nue-propriété de la maison d'habitation et de commerce, avec place et jardin et toutes ses dépendances et appartenances, située à (...) , le tout inscrit au cadastre de la commune de (...) sous le numéro (...). Aux termes dudit acte notarié, la donatrice T.) s'est réservé inconditionnellement à titre exclusif l'usufruit viager gratuit et libre de toute caution de l'immeuble en question.

Il est constant en cause que divers travaux ont été effectués à l'immeuble prédésigné, se chiffrant au montant total de 2.184.250.- francs, montant qui se décompose comme suit.

- facture Soc.1.) no 0068 du 28 juin 1993 (sablage de pierres):	78.200.- francs
- facture Soc.1.) no 0069 du 30 juin 1993 (fourniture et pose de pierres):	123.050.- francs
- facture Soc.1.) no 0070 du 1 juillet 1993 (travaux de peinture):	1.150.000.- francs
- facture Soc.2.) SARL du 4 février 1994 (ascenseur):	833.000.- francs

	TOTAL: 2.184.250.- francs

Par exploit de l'huissier de justice Pierre Biel du 10 mai 1995, les époux M.) - B.) ont fait donner assignation à T.) , veuve E.) , à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de l'y entendre condamner, sur le fondement de l'article 605 du Code civil, au paiement de la somme de 2.184.250.- francs par eux déboursée.

Par jugement du 25 mars 1998 le tribunal a rejeté la demande, a déclaré non fondées les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 131-1 du Code de procédure civile et a condamné les époux M.) - B.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Paul WINANDY, avocat concluant, ayant affirmé en avoir fait l'avance.

De ce jugement, qui n'a pas été signifié, les époux M.) - B.) ont régulièrement interjeté appel suivant exploit de l'huissier de justice Camille Faber du 29 avril 1998.

Les appelants concluent, par réformation du jugement entrepris, à la condamnation de T.) au paiement du montant de 2.184.250.- francs avec les intérêts légaux à partir du jour du déboursement, sinon à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde. Ils sollicitent, en outre, l'octroi d'une indemnité de procédure

de 30.000.- francs sur base de l'article 131-1 du Code de procédure civile, la majoration du taux de l'intérêt légal ainsi que la condamnation de l'intimée T.) aux frais et dépens des deux instances.

T.) conclut à la confirmation pure et simple du jugement dont appel.

Quant aux travaux de peinture

D'emblée, il échet de relever que c'est à bon droit, et pour les motifs que la Cour fait siens, que les juges de première instance ont décidé que *la base juridique invoquée par les époux M.) -B.) tirée de l'article 605 du Code civil ne saurait s'appliquer aux factures S.C.L.) des mois de juin et de juillet 1993, et concernant divers travaux de peintures, étant donné que l'acte de donation a seulement été confectionné le 30 décembre 1993.*

Les appelants font grief au jugement a quo en ce qu'il n'a pas tenu compte du certificat établi en date du 31 mars 1995 par le gérant de l'entreprise de peinture S.C.L.) s.à r.l. duquel il résulte clairement que la dame T.) avait commandé, elle-même, les travaux de peinture pour la façade de l'immeuble en cause.

Dans un ordre d'idées subsidiaire, les époux M.) -B.) offrent de prouver par voie testimoniale que T.) avait elle-même donné commande d'effectuer les travaux de peinture de la façade et les autres travaux tels que détaillés dans les factures dont litige.

Le certificat dont font état les appelants est de la teneur suivante:

« Je soussigné, P.), en qualité de gérant de l'entreprise de peinture S.C.L.) s.à r.l. déclare par la présente que Monsieur M.) et Madame T.) ont commandé les travaux de réparation et de peinture pour la façade de l'immeuble, sis (...) à (...).

Les travaux ont été exécutés et réceptionnés.

Les factures nos 0068, 0069 et 0070 pour la somme de 1.351.250.- francs ttc ont été adressées à et payées par Monsieur M.) ».

Ce certificat, dont la valeur juridique n'est pas contestée par l'intimée, établit à suffisance de droit que T.) a commandé les travaux litigieux en son nom personnel et pour son propre compte. Ceci est d'autant plus vrai alors qu'au moment des commandes, T.) avait seule qualité pour ce faire en tant que propriétaire, tant en nue-propriété qu'en usufruit, de l'immeuble auquel se rapportent les travaux dont le remboursement lui est actuellement réclamé par les appelants.

L'argumentation de T.) de dire que lors d'une comparution personnelle des parties tenue le 26 septembre 1996 dans le cadre d'une affaire toisée par le tribunal d'arrondissement, siégeant en matière de bail à loyer (cf: jugement du 23 janvier 1997, 3e section, numéro 56 183 du rôle), M.) aurait déclaré

qu'il avait été convenu entre parties que les époux M.) -B.) mettraient l'immeuble en état, travaux de transformation et de réformation pour lesquels ils auraient investi un montant de 4,7 millions de francs et qu'en contrepartie ils pourraient occuper gratuitement le deuxième étage dans le même immeuble ne saurait porter à conséquence.

L'extrait du plumeitif d'audience de la 3e section civile se lit, entre autres, comme suit:

«... Nach dem Auszug des letzten Mieters ... standen die Räumlichkeiten, welche wir jetzt bewohnen eine Zeitlang leer, weil sich kein Mieter dafür interessierte. Die Agence Soc3.) fragte mich, ob ich nicht daran interessiert sei, weil ich bereits das nackte Eigentum besass. Um diese Räume bewohnbar zu machen, mussten jedoch Umbauarbeiten vorgenommen werden. Der Architekt X.) fertigte die Pläne an. Diese Pläne wurden ebenfalls meiner Mutter unterbreitet, und sie war mit den geplanten Arbeiten einverstanden.

Ich hatte mit meiner Mutter vereinbart, dass ich unentgeltlich hier wohnen könnte, und dass ich als Gegenleistung die Räumlichkeiten - es handelte sich lediglich um eine Halle - als Wohnung umbauen sollte ...».

Il se dégage de la lecture du prédit extrait que la réalisation des travaux de transformation dont question (*Umbauarbeiten*) a été décidée après l'acte de donation en avancement d'hoirie du 30 décembre 1993, « *da ich bereits das nackte Eigentum besass* ». Ces travaux n'ont partant aucun rapport avec les *travaux de réparation et de peinture pour la façade de l'immeuble* tels que mentionnés dans le certificat établi par l'entreprise Soc1.), facturés les 28 et 30 juin respectivement le 1er juillet 1993 à M.)

L'intimée T.) n'ayant pas expliqué pour quelle autre raison les travaux commandés par elle et réalisés dans l'intérêt de son immeuble devraient être à charge des appelants, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de déclarer la demande fondée pour le montant de (78.200.- + 123.050.- + 1.150.000.-) = 1.351.250.- francs.

Quant à la facture Soc2.)

Le 4 février 1994 Soc2.) s.à r.l. a facturé à M.) le montant de 833.000.- francs du chef de plusieurs travaux de réparation effectués à l'ascenseur de l'immeuble situé à (...)

Les appelants M.) -B.) critiquent le jugement entrepris en ce qu'il a décidé que *le remplacement partiel de l'installation de l'ascenseur dans un immeuble résidentiel doit être considéré comme étant une grosse réparation au sens de l'article 605 du Code civil qui n'est pas à charge de l'usufruitier.*

Aux termes du prédit article *l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien, les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles*

n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien depuis l'ouverture de l'usufruit, auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

L'article 606 du Code civil, énumérant limitativement les grosses réparations, précise que *les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières; celui des digues et des murs de soutènement et de clôture, aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.*

Il est de principe qu'en matière d'entretien de la chose soumise à usufruit, les grosses réparations deviennent celles qui nécessitent des dégradations portant atteinte à la stabilité ou à la durabilité de la construction ou de l'ouvrage. Les grosses réparations doivent s'entendre d'une reconstitution d'un travail d'ensemble, d'un rétablissement affectant la solidité et la conservation de l'immeuble. Par contre, les réparations d'entretien peuvent être définies comme étant une conséquence de la jouissance de la chose, rendues nécessaires par l'usure naturelle de cette chose.

En l'occurrence, l'entreprise *Soc. 2.)*, dans un courrier adressé à *M.)*, a attribué le défaut constaté à l'ascenseur - *la cabine ne s'arrêtant pas toujours exactement au niveau - à la vétusté de la machine (treuil-moteur-frein), au trafic important dans la résidence et parfois au non-respect de la charge nominale.* L'entreprise *Soc. 2.)*, aux fins de remédier aux défauts constatés, proposa la mise en place d'un nouveau treuil avec un moteur *deux vitesses.*

Cette mise en place d'un nouveau treuil - quelque importante et onéreuse qu'elle ait été - est à qualifier de réparation d'entretien, et partant à charge de l'usufruitière *T.)*, car, à défaut, l'immeuble n'est pas atteint dans sa stabilité ou sa durabilité.

L'intimée résiste cependant à la demande en paiement des frais de réparations effectuées à l'ascenseur, tirant argument de la condition 2) de l'acte de donation, disant que *«le donataire prendra les immeubles prédésignés tels et dans l'état où ils se trouveront au décès de la donatrice, avec toutes servitudes continues ou discontinues, passives ou actives, apparentes ou non apparentes, qui pourraient s'y rattacher, sans garanties concernant des lacunes ou détériorations éventuelles quelconques, même non apparentes ...»*, pour en conclure à une dispense de la charge des réparations d'entretien.

L'intimée *T.)* se réfère, à l'appui de son argumentation, à un arrêt rendu par la Cour de cassation française, 3e chambre civile, du 17 octobre 1994, publié à la Gazette du Palais 1985, I, pan.jur. 96.

Dans cette espèce, la Cour de cassation française a relevé que la Cour d'appel, en vertu de son pouvoir d'appréciation souverain, a interprété les dispositions testamentaires, disant que la nue-propriétaire reprendrait les biens *tels que cela se trouvera*, comme une volonté de dispenser les usufruitiers de leurs obligations légales d'effectuer les réparations d'entretien.

Or, la Cour ne saurait faire sienne pareille interprétation dans le litige opposant les consorts *M.) (3)*. Il est, en effet, inconcevable qu'une mère en décidant de son vivant de procéder à une donation à son fils par anticipation sur sa part successorale,

ait raisonnablement vouloir mettre à charge de celui-ci tous les frais découlant de l'entretien du bien lui donné, tout en retirant, à son tour, en sa qualité d'usufruitière, les revenus et profits provenant de ce même bien.

C'est partant à tort que l'intimée T.) invoque la condition 2) de l'acte de donation pour échapper aux obligations lui imposées par la loi.

Il suit de ce qui précède qu'il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de condamner T.) au paiement du montant de 833.000.- francs.

La demande des appelants tendant à voir majorer de trois points le taux des intérêts légaux est à déclarer non fondée, l'intimée T.) n'étant pas à considérer comme débitrice récalcitrante au sens de la loi pour avoir opposé une défense motivée à la demande des époux M.) -B.) .

Eu égard à la nature et au résultat du litige, la Cour possède les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 25.000.- francs la part des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à charge des appelants M.) -B.) .

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel;

le dit fondé;

réformant

condamne T.) , veuve E.) , à payer aux époux M.) - B.) le montant de 2.184.250.- francs avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde;

dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux de l'intérêt légal;

condamne T.) , veuve E.) , à payer aux époux M.) - B.) une indemnité de procédure de 25.000.- francs;

condamne T.) , veuve E.) , aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Martine SCHAEFFER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.