

Rép. Fiscal
No. /21

Audience Publique du lundi, 22 novembre 2021

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière mixte, a rendu le jugement qui suit,

Dans la cause

e n t r e :

A , demeurant à xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

partie demanderesse,

comparant par Maître Anne CHARTON, en remplacement de Maître Pierre REUTER, tous deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

B , établie et ayant son siège social à xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx représentée par xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

partie défenderesse,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

Par exploit d'huissier de justice suppléant Laura GEIGER de Luxembourg du 30 avril 2021, A a fait donner citation à B à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le 20 mai 2021 à 15.00 heures, salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation annexée à la minute du présent jugement.

Après deux remises, l'affaire fut fixée à l'audience publique du 8 novembre 2021.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions respectifs.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit:

Procédure

Par exploit d'huissier de justice suppléant Laura GEIGER de Luxembourg du 30 avril 2021, A a fait donner citation à B à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg afin de la voir condamner à lui payer les sommes de :

- 2.495,03 euros, avec les intérêts légaux à partir du 22 août 2019, date de la première mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, au titre de réparation des vices, malfaçons et défauts de conformité,
- 865,80 euros, avec les intérêts légaux à partir du 22 août 2019, date de la première mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, au titre de la moins-value affectant l'immeuble,
- 3.953,23 euros au titre de remboursement des frais d'expertise,
- 5.000,00 euros au titre d'indemnité de procédure.

A a demandé à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Prétentions et moyens des parties

Au soutien de ses prétentions, A fait exposer avoir acquis, par acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement du 21 septembre 2015, un appartement sis à xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. La réception et la remise des clés auraient eu lieu le 15 mai 2017. Le procès-verbal de réception, établi contradictoirement, ferait état d'une liste de réserves retenant des inachèvements, vices, défauts, malfaçons et non-conformités aux règles de l'art.

A aurait dénoncé ces désordres à B par courriers des 22 mai et 1^{er} juin 2017.

L'ULC aurait encore rappelé ses obligations à B par courrier du 25 avril 2018.

Par assignation en référé expertise du 30 juillet 2018, A aurait demandé la nomination d'un expert judiciaire.

Par ordonnance de référé du 31 août 2018, l'expert MOLITOR aurait été nommé.

L'expert aurait déposé un rapport intermédiaire en date du 6 juin 2019 et un rapport final en date du 29 juillet 2019.

Au cours de la réunion de conciliation du 22 juillet 2019, B se serait engagée à faire des travaux de remise en état et à finaliser les achèvements.

La défenderesse resterait cependant en défaut de s'exécuter, ce nonobstant rappels des 22 août 2019, 11 octobre 2019 et 2 septembre 2020.

En droit, A base sa demande sur les dispositions des articles 1646-1, 1134 et 1142 du code civil.

Elle estime que son assignation en référé-expertise du 30 juillet 2018 a interrompu le délai de prescription de deux ans. Subsidiairement, son action serait fondée et justifiée sur base du droit commun de la responsabilité contractuelle.

B, qui estime que A se plaint de vices apparents affectant de menus ouvrages, soulève la forclusion de l'action, qui n'aurait pas été intentée endéans les deux années suivant la réception de l'ouvrage (15 mai 2017). Elle insiste sur le fait que les articles relatifs à la vente en l'état futur d'achèvement (articles 1642-1 et 1646-1 du code civil) excluent l'application de l'article 1648 du même code, selon lequel l'assignation en référé serait interruptive du délai de prescription.

Au cas où la demande ne devrait pas être déclarée irrecevable pour cause de forclusion, B se rapporte à la sagesse du tribunal en ce qui concerne le bien-fondé de la demande dirigée contre elle. Elle conteste toutefois les frais d'expertise, au motif que A aurait aggravé son préjudice de par son inertie.

Appréciation du tribunal

Eu égard aux positions des parties, et au vu du moyen de forclusion opposé par la partie défenderesse, le tribunal, avant de se prononcer sur le bien-fondé de ces moyens, se permet de rappeler les délais d'action applicables.

En matière de vente d'immeuble à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

Conformément à l'article 1642-1 du code civil, « *[l]e vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents* ».

L'article 1642-1 du code civil établit une distinction originale entre vices apparents et vices cachés en matière de vente d'immeuble à construire, le critère de distinction étant exclusivement technique : le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements, à savoir la réception de l'ouvrage ou l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur. S'il se révèle plus tard, il est considéré comme caché (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, Pasirisie luxembourgeoise, 2014, n° 705, p. 732).

L'article 1642-1 déroge à la règle de droit commun de la garantie des vices apparents inscrite à l'article 1642 en énonçant, indirectement mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur a expressément donné décharge. Aucune dénonciation des vices apparents au vendeur n'est nécessaire. A défaut de décharge expresse, l'acheteur peut donc agir sans dénonciation préalable, à l'encontre du vendeur pour avoir garantie des vices apparents (Cour d'appel, 8 février 2006, n° 28.903 du rôle ; TAL, 21 avril 2010, n° 108/10 XVII).

Il est à noter qu'à la différence de ce qui a lieu en cas de vente en général, les vices apparents ne sont pas couverts par la réception (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2014, n° 625, p. 643).

La loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction avait complété l'article 1648 du code civil par un alinéa 2 disposant que « *dans le cas prévu à l'article 1642-1 du code civil, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents* ».

Cette disposition délimitait donc avec précision la durée de l'action en garantie des vices apparents à un an à compter du plus tardif des deux événements indiqués à l'article 1642-1 du code civil, à savoir soit à partir de la réception de l'ouvrage, soit à partir de l'expiration du mois suivant la prise de possession par l'acheteur.

La loi du 15 mai 1987 modifiant et complétant certains articles du code civil et complétant la loi du 25 août 1983 relative à la protection du consommateur, a profondément remanié, en matière de vente ordinaire, le régime de l'action en garantie des vices cachés contenu à l'article 1648, alinéa 1^{er} : désormais l'acheteur doit dénoncer les vices dans un bref délai et, à l'expiration de ce délai, dispose d'un délai d'action d'un an susceptible d'être interrompu en cas de pourparlers d'arrangement, d'expertise judiciaire ou d'assignation en référé.

Par l'effet de cette modification, l'article 1648 est actuellement composé de cinq alinéas destinés à remplacer l'ancien alinéa premier.

Or, l'alinéa 2 limitant à un an le délai de l'action en garantie des vices apparents des immeubles à construire a été supprimé et ne se retrouve plus dans la nouvelle version de l'article 1648.

Il s'agit d'une inadvertance du législateur avec, comme conséquence, qu'à l'heure actuelle, l'exercice de l'action pour vices de construction apparents n'est plus limité dans le temps, de sorte que l'acquéreur peut l'exercer pendant 30 ans, tandis que pour les vices cachés, il n'a que respectivement 2 et 10 ans (cf. notamment TAL 17 mars 2020, n° 171.203 et 171.204 du rôle).

Les vices cachés sont, en effet, régis par l'article 1646-1 du code civil.

En l'espèce, les parties s'accordent sur le fait que A ne se plaint que de vices apparents (partant non régis par l'article 1646-1 du code civil), de surcroît listés de manière contradictoire au procès-verbal de réception du 15 mai 2017.

Rien ne s'oppose à ce qu'une réception définitive soit assortie de réserves relatives à certaines imperfections et malfaçons constatées. Les éléments réservés ne seront alors pas considérés comme acceptés et continueront ainsi de relever du droit commun de l'exécution contractuelle jusqu'à leur levée (cf. notamment Cour 24 mai 2017, n° 40939 du rôle ; TAL 17 décembre 2019, n° 175.130 du rôle).

Il s'ensuit que le moyen de forclusion soulevé par la partie défenderesse laisse d'être fondé, l'action de A étant régie par le droit commun de la responsabilité contractuelle et étant soumise à la prescription trentenaire.

Suite à l'ordonnance de référé expertise du juge des référés du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 31 août 2018, l'expert MOLITOR a déposé son rapport d'expertise judiciaire contradictoire final en date du 29 juillet 2019.

Il a relevé, en page 5, que lors de la réunion de conciliation du 22 juillet 2019, B s'était engagée à faire les travaux de remise en état et à finaliser les inachèvements.

Les parties s'accordent sur le fait que les dysfonctionnements et leurs coûts de remise en état sont ceux repris au rapport d'expertise contradictoire, à savoir les suivants :

- fissure contre le chambranle de la partie droite du hall d'entrée principale/pallier : 250,00 euros,
- silicone manquant autour des chambranles des portes du wc séparé : 55,00 euros,
- présence de plâtre sur le caisson de la VMC de la remise : 55,00 euros,
- inachèvement peinture, mauvaise application des baguettes en plastique de la gaine technique et légères fissures dans les coins du bureau : 165,00 euros,
- fissuration et mauvaise application du joint acrylique de la salle de douche : 27,50 euros,
- joint en silicone mal exécuté dans la salle de douche : 13,75 euros,
- porte-serviettes manquant dans la salle de douche : 45,00 euros,
- écailles dans le carrelage de la salle de douche : 380,00 euros,
- joints autour des chambranles à refaire dans la salle de douche : 55,00 euros,
- microfissurations dans la chambre à coucher : 165,00 euros,
- retouches de peinture dans la chambre à coucher : 27,50 euros,
- tapisserie manquante dans la salle de séjour : 165,00 euros,
- retouches de peinture dans la salle de séjour : 27,50 euros,
- tapisserie manquante près de la cuisine : 55,00 euros,
- travaux de façade à prévoir sur le balcon : 165,00 euros,
- travaux de serrurerie sur le balcon : 27,50 euros,
- fermeture porte de secours à revoir : 27,50 euros,
- travaux d'électricité de la cave : 13,75 euros,
- porte de la cave abîmée : 200,00 euros,
- manque d'enduisage sur la cage d'escalier : 55,00 euros,
- travaux d'étanchéité du parking voiture : 350,00 euros.

Le total de ces travaux de réfection s'élève à la somme de 2.132,50 euros htva.

Les parties s'accordent encore sur le fait que les moins-values affectant l'immeuble acquis par A sont également celles reprises au rapport d'expertise MOLITOR, à savoir :

- 2 prises manquantes : 200,00 euros,
- 1 interrupteur manquant : 100,00 euros,
- 1 prise en trop (cache) : 100,00 euros,
- 1 mauvais positionnement de lampe : 150,00 euros,
- carrelage salle de douche : 190,00 euros.

La moins-value totale s'élève, selon l'expert, à la somme de 740,00 euros.

Compte tenu de l'absence de contestations de la part de B , qui s'est engagée le 22 juillet 2019, à remédier à l'ensemble de ces problèmes, mais qui est cependant restée en défaut de ce faire, et au vu des conclusions limpides de l'expert judiciaire, qui a établi un rapport d'expertise judiciaire contradictoire complet, détaillé et précis, il y a lieu d'entériner les conclusions de l'expert et de condamner B à payer à A la somme de (2.132,50 + 740,00 =) 2.872,50 euros htva soit un montant ttc de 3.360,83 euros, la défenderesse n'ayant, par ailleurs, pas contesté être redevable d'un montant tva comprise.

Les intérêts légaux sont à allouer à compter de la mise en demeure du 22 août 2019 jusqu'à solde.

Eu égard à l'issue du litige, B doit supporter le coût des opérations d'expertise qui s'élève à un montant de 3.953,23 euros.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, *«l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution»*.

Au vu du fait que B s'est engagée à faire les travaux de remise en état, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Dans la mesure où il paraît inéquitable de laisser à la charge de A l'entièreté des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 500,00 euros.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de B , conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS:

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière mixte, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

rejette le moyen tiré de la forclusion,

dit la demande fondée et justifiée,

condamne B à payer à A la somme de 3.360,83 euros avec les intérêts légaux à compter du 22 août 2019 jusqu'à solde,

condamne encore B à payer à A la somme de 3.953,23 euros,

dit qu'il y a lieu à exécution provisoire de ces condamnations,
condamne encore B à payer à A une indemnité de procédure de 500,00 euros,
condamne B aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Laurence JAEGER, Juge de paix, assistée de la greffière assumée Simone ANGEL, qui ont signé le présent jugement.

Laurence JAEGER

Simone ANGEL