

Rép. Fiscal
No. 5170101

A

03/12/2001

AUDIENCE PUBLIQUE DU LUNDI, TROIS DECEMBRE 2001

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

Dans la cause e n t r e :

la société à responsabilité limitée ^{SOC1)}
, établie et ayant son siège social à L- (...), (...)
, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

DEMANDERESSE ORIGINAIRES
DEFENDRESSE SUR CONTREDIT,

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

e t

K) , agent d'assurances, demeurant à L- (...),
(...),

DEFENDEUR ORIGINAIRES
DEMANDEUR PAR CONTREDIT,

comparant par Maître Andreas KOMNINOS, avocat, en remplacement de Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s :

Suite au contredit formé le 8 novembre 2000 par la partie demanderesse sur contredit contre l'ordonnance de paiement délivrée le 25 octobre 2000 et lui notifiée, les parties furent convoquées à l'audience publique du 28 mai 2001.

Après plusieurs remises contradictoires l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 16 novembre 2001 lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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 :

Par fax entré au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 8 novembre 2000, le mandataire de K) a régulièrement formé contredit contre l'ordonnance conditionnelle de paiement délivrée le 25 octobre 2000 par le juge de paix de Luxembourg, enjoignant à K) de payer à la société à responsabilité limitée (Soc1) la somme de 158.707.- francs au titre de solde du prix d'acquisition d'un appartement suivant décompte du 27 juin 2000.

Il résulte des pièces et explications fournies par les parties que par acte du 18 septembre 1997, K) a conclu avec la société (Soc1) une vente en état futur d'achèvement d'un appartement avec cave et garage sis à (...). Le constat d'achèvement, signé par les parties en date du 3 juillet 1998, prévoit que le vendeur s'engage à revoir, réparer ou refaire différents points aux alentours du bâtiment, aux parties communes intérieures et à l'appartement.

L'expert GODFROY, nommé par ordonnance de référé dans une cause opposant le syndicat des copropriétaires de la résidence (SYD1) à la société (Soc1) afin notamment de se prononcer sur les éventuels vices et malfaçons, respectivement défaut d'achèvement ou défaut de conformité, respectivement les travaux non réalisés, a relevé plusieurs problèmes affectant surtout l'entrée de la résidence. Lors d'une réunion de lecture du rapport d'expertise, la société (Soc1) s'est engagée à remédier aux désordres précisés dans le rapport d'expertise pour la fin de l'année 2001. Lorsque la société (Soc1), respectivement son sous-traitant se sont rendus sur les lieux en date du 3 octobre 2001, le syndic n'était cependant pas présent de sorte que les travaux n'ont pas pu être exécutés.

K) résiste à la demande en paiement en soulevant l'exception d'inexécution, le rapport d'expertise établissant à suffisance l'existence de vices et malfaçons affectant la résidence.

La société (Soc1) fait valoir que les problèmes constatés par l'expert concernent uniquement les parties communes et que les copropriétaires individuels n'ont pas de droit de rétention ou de compensation pour les vices affectant la copropriété, ce d'autant plus que le promoteur s'est engagé à faire les travaux nécessaires afin d'y remédier.

Il convient cependant de relever que le lot acheté par K) à la société (Soc1) et pour lequel le prix a été stipulé comprend non seulement une partie privative, mais comprend en outre en copropriété et indivision forcée une certaine quotité des parties communes généralement quelconques de l'immeuble. Ainsi, même si les malfaçons concernent exclusivement les parties communes, la valeur du lot de K) comprenant une quote-part indivise des parties communes se trouve diminuée en conséquence. Les réglementations des droits de la

copropriété des immeubles bâtis ne privent pas le copropriétaire du droit de défendre ses droits à l'instar d'un propriétaire ordinaire.

Le contredisant peut donc opposer l'exception d'inexécution à la demande en paiement et retenir une partie du solde jusqu'à la finition correcte des travaux.

La société ⁹⁰⁰¹⁾ demande acte de ce qu'elle est toujours disposée à effectuer les travaux en question.

K) ⁹⁰⁰¹⁾ est d'accord à voir effectuer les travaux par la société ⁹⁰⁰¹⁾, mais insiste sur la présence lors des travaux de l'expert GODFROY dont les frais seraient pris en charge par la copropriété. Il demande au tribunal de surseoir à statuer jusqu'à la fin des travaux en question et est d'accord de régler l'intégralité du solde réclamé après constatation de la bonne exécution des travaux par l'expert GODFROY.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal décide de surseoir à statuer sur la demande en paiement du solde en attendant la fin des travaux, du moins si l'exécution de ces derniers n'est plus entravé du fait du contredisant ou du syndic.

K) ⁹⁰⁰¹⁾ conclut encore à la condamnation de la société ⁹⁰⁰¹⁾ aux frais de l'expertise GODFROY.

Conformément aux conclusions de la société ⁹⁰⁰¹⁾, cette demande est irrecevable pour défaut de qualité dans le chef de K) ⁹⁰⁰¹⁾, les frais en question ayant été avancés par le syndicat des copropriétaires de la résidence ⁹⁰⁰¹⁾ et non pas par le copropriétaire K) à titre individuel.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et en instance de contredit, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort;

r e ç o i t le contredit en la forme ;

d o n n e a c t e à la société ⁹⁰⁰¹⁾ de ce qu'elle est toujours disposée à remédier aux désordres précisés dans le rapport d'expertise ;

s u r s e o i t à statuer sur la demande en paiement en attendant l'exécution de ces travaux ;

d i t irrecevable la demande de ⁹⁰⁰¹⁾ K) tendant à la condamnation de la société ⁹⁰⁰¹⁾ aux frais de l'expertise GODFROY ;

f i x e la continuation des débats à l'audience publique du **lundi, 4 février 2002 à 9.00 heures, salle 2.**

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique de ce jour par Monique HENTGEN, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Nadine GERAY, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

s. Monique HENTGEN

s. Nadine GERAY