

**Jugement civil no 76/2005 (8e chambre)**

Audience publique du mardi, 12 avril 2005

**Numéro du rôle : 69.266**

Composition:

Jean-Paul HOFFMANN, Vice-président,  
Michèle RAUS, premier juge,  
Danielle POLETTI, premier juge,  
Edy AHNEN, greffier.

**E N T R E :**

La société CLK HOME S.à r.l., inscrite au registre de commerce de Diekirch sous le n° B 937, établie et ayant son siège social à L-9166 MERTZIG, 2, Zone Industrielle, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg en date du 5 juin 2001,  
**défenderesse** sur reconvention,

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

**E T:**

**A.)**, sans état connu, demeurant à L-(...),

**défendeur** aux fins du prédit exploit KREMMER,  
**demandeur** par reconvention,

comparant par Maître Marc THEWES, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Où la société CLK HOME S.à r.l. par l'organe de Maître Yves TUMBA MWANA, avocat, en remplacement de Maître Jean-Paul NOESEN, avocat constitué.

Où **A.)** par l'organe de Maître Elisabeth ALVES, avocat, en remplacement de Maître Marc THEWES, avocat constitué.

### **Procédure**

Revu le jugement du tribunal de ce siège du 16 octobre 2002, qui a déclaré la demande de la société CLK HOME recevable en la forme et qui a nommé un expert avec la mission :

*« de concilier les parties si faire se peut ;*

*sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de*

*vérifier et de déterminer si l'immeuble sis à (...) est affecté de vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons, non-conformités ou inexécutions ;*

*déterminer les causes et origines des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons ou inexécutions constatés ;*

*déterminer les moyens aptes à y remédier et d'en évaluer le coût ;*

*déterminer une éventuelle moins-value affectant l'immeuble. »*

Revu le rapport d'expertise Jean-Claude HENGEN du 18 septembre 2003.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 18 janvier 2005.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 8 mars 2005.

### **Prétentions et moyens des parties**

La société CLK HOME conclut sous réserve d'appel du jugement intervenu.

La requérante demande la condamnation de **A.)** au montant de 4.320.130.- LUF, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande jusqu'à solde, la majoration du taux d'intérêts, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et l'obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Elle soutient à l'appui de sa demande, qu'elle aurait effectué pour le défendeur les travaux de construction de son immeuble sis à (...) et que ce dernier resterait en défaut de payer un solde de 4.320.130.- LUF suivant différentes factures.

La société CLK HOME estime que le contrat liant les parties serait à qualifier de convention à bordereau de prix, sinon de contrat à forfait relatif.

Suite au dépôt du rapport d'expertise, la société CLK HOME maintient sa demande en condamnation au paiement des factures invoquées.

En ce qui concerne les conclusions de l'expert Jean-Claude HENGEN, la demanderesse invoque la couverture par réception tacite de tous les vices apparents.

Pour le surplus, elle conclut à l'entérinement du rapport d'expertise, sauf à voir diminuer le point 4 du rapport à la somme de 12.000.- EUR.

Dans ses conclusions du 17 mai 2004, la société CLK HOME chiffre sa demande à :

Assignation	107.093,22 EUR
Imperfections à déduire	12.000.- EUR
Travaux de parfait achèvement :	<u>4.991,18 EUR</u>
Solde	90.102,04 EUR

**A.)** s'oppose à la demande principale.

En ce qui concerne les différentes factures réclamées, **A.)** conteste redevoir la garantie conventionnelle de 10%, dès lors que l'immeuble n'aurait pas encore été réceptionné définitivement par écrit.

En ce qui concerne la facture n° 2001/036 du 25 janvier 2001, il estime que le coût des fenêtres ne pourrait être facturé séparément, dès lors qu'il serait inclus dans le contrat de construction, stipulant un prix forfaitaire de 13.500.000.- LUF pour toutes les prestations prévues dans le cahier des charges.

En ce qui concerne les suppléments facturés, il reconnaît redevoir la somme de 226.877.- LUF, mais il conteste avoir commandé le surplus. Il oppose l'exception d'inexécution, aux motifs que certains travaux ne seraient pas achevés, que les travaux

exécutés ne correspondraient pas aux prévisions du contrat et présenteraient des désordres.

A.) entend se baser à cet égard sur les conclusions de l'expert Jean-Claude HENGEN.

En ce qui concerne la facture n° 2001/078 du 22 février 2001, A.) estime que ce poste serait inclus dans le contrat conclu.

Par conclusions du 17 octobre 2001, il a formulé une demande reconventionnelle tendant à la condamnation de la société CLK HOME au paiement de pénalités pour 45 jours de retard.

Il évalue cette indemnité à la somme de  $(7.224,22 \text{ LUF ou } 179,08 \text{ EUR} \times 45 = 352.089,90 \text{ LUF}) = 8.728,08 \text{ EUR}$ .

En ce qui concerne les désordres constatés par l'expert Jean-Claude HENGEN, A.) conteste que les travaux auraient été réceptionnés tacitement et il demande la condamnation de la société CLK HOME à procéder à la réfection, sinon à l'achèvement des désordres ou inexécutions retenus par l'expert sous peine d'astreinte, sinon sa condamnation à voir supporter les frais des travaux de réfection par une tierce entreprise, sinon sa condamnation aux montants évalués par l'expert, en l'occurrence la somme de 17.905,86 EUR.

Par conclusions du 18 mai 2004, A.) formule une demande additionnelle, tendant à la condamnation de la société CLK HOME à l'indemniser du fait que sa maison aurait dû être diminuée de 68 cm compte tenu des injonctions de l'Administration Communale de X.).

Il évalue son préjudice à la somme de 14.513,17 EUR.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La société CLK HOME objecte en ce qui concerne la facture relative aux fenêtres, que le prix indiqué dans le devis (598,54 LUF) constituerait une erreur matérielle, dès lors que la valeur d'achat s'élèverait à la somme de 858.922.- LUF.

Elle oppose la nullité de cette stipulation sur base de l'article 1118 du Code civil, sinon pour erreur sur la substance.

La demanderesse estime que A.) aurait réceptionné les fenêtres et qu'il devrait payer le prix tel que facturé dans la facture n° 2001/035 du 25 janvier 2001, sinon elle serait en droit de les reprendre.

En ce qui concerne la différence de longueur de la maison, la société CLK HOME soutient avoir déjà indemnisé A.) de ce préjudice par des prestations en nature relevées dans sa lettre du 16 décembre 1999.

Pour autant que de besoin, elle formule l'offre de preuve suivante :

*« Que la partie adverse A.) a reçu gratuitement en compensation d'un raccourcissement de l'immeuble imposé par l'administration communale de X.), les travaux suivants documentés et chiffrés dans un courrier de CLK du 16 décembre 1999, cités ci-dessous par leur n° de position sur ce courrier et dans le devis la position 181 passe de 2,92 m<sup>2</sup> à 9 m<sup>2</sup> (prolongement des pierres blanches prévues pour les portes fenêtres et la porte d'entrée jusqu'au début de la propriété) ;*

*Que la position 182 a été exécutée en supplément pur et simple ;*

*Que la position 212 a été exécutée en supplément pur et simple ;*

*Qu'en ce qui concerne la position 240b, un plafonnage simple était prévu et que ce plafonnage a été remplacé dans tout l'immeuble par un plâtrage arrondi, ce qu'on appelle en allemand « Hohlkehle », et qui consiste à remplacer l'angle à 90° formé par le plafond et les murs par un arrondi qui doit être confectionné manuellement.*

*Qu'en ce qui concerne la position 243a, la surface augmente de 64,58 m<sup>2</sup> à 78,83 m<sup>2</sup> + 31,53m<sup>2</sup>;*

*Qu'en ce qui concerne la position 244, le simple cimentage est remplacé par du plâtrage arrondi;*

*Que la même remarque vaut pour 244 a et 244 b ;*

*Qu'en ce qui concerne la position 296, la porte de garage simple a été munie en supplément gratuit de deux hublots ;*

*Qu'à la position 280, la partie adverse reçoit une porte en métal pour le local poubelle, non prévue au devis ;*

*Qu'à la position 285, la partie adverse reçoit des volets roulants motorisés au lieu de volets roulants simples, les volets roulants motorisés étant de surcroît programmables, non prévus au devis ;*

*A la position 286, la partie adverse reçoit en supplément aux prestations prévues des barreaux dans les fenêtres du sous-sol;*

*Que la position 324 passe de quatre radiateurs portes serviettes à cinq radiateurs portes serviettes fournis à la partie adverse;*

*Que la position 336 n'était pas prévue au devis et constitue un supplément par rapport au devis ;*

*Qu'à la position 355, le plafond des salles d'eau reçoit une peinture en émaille au lieu d'une peinture simple ;*

*Que finalement à la position 356, la partie adverse reçoit des tapisseries en SCANDATEX au lieu de papiers ingrains prévus au contrat. »*

Pour le surplus, la société CLK HOME conteste les objections de A.), sauf qu'elle offre de réparer en nature les travaux de redressement et de parachèvement mentionnés dans le rapport d'expertise, exception faite des travaux pour lesquels il n'y a pas de prix unitaires et partant pas d'accord et pour les postes 240a et 285 dont elle conteste l'inexécution.

## **Motifs de la décision**

### **Qualification du contrat**

Les juges du fond décident souverainement si un marché de travaux constitue, ou non, un forfait (Req. 1er févr. 1904, D.P. 1904. 1. 360 – GUILLOUARD, Traité du louage, 3e édit., t.2 n°886).

Or, on entend par marché sur devis ou sur bordereau le contrat d'entreprise par lequel les parties fixent invariablement les prix de la série, mais laissent les quantités à exécuter indéterminées. Elles ignorent en contractant le prix total du bâtiment à exécuter. Ce prix ne sera connu qu'après exécution et mesurage des ouvrages (Cour 3 juillet 2002, n° 25830).

Le marché à forfait ou à prix fait est un contrat dans lequel le prix est fixé d'avance et globalement pour des travaux dont la nature et la consistance sont nettement définies (J. BORRICAND, Observations sur le marché à forfait, D. 1965, chr. 105 – Le marché à forfait, A.J.P.I., 1971, page 1059 - Encycl. Dalloz, dr. civ., vo. contrat d'entreprise, n° 199).

L'existence d'un marché à forfait suppose la réunion de deux conditions:

- un plan arrêté et convenu,
- un prix forfaitaire (Encycl. Dalloz, dr. civ., vo. contrat d'entreprise, n° 200 à 211).

En ce qui concerne la première condition, il faut entendre par "plan", l'ensemble des documents contractuels qui définissent les ouvrages à exécuter.

La seconde condition est remplie lorsqu'un prix est nettement déterminé et qu'il n'est pas susceptible de varier selon des éléments incertains (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 5 déc. 1965, Bull. civ. I, n° 245 – 23 janv. 1973, Bull. civ. III, n° 66).

En cas de forfait, l'entrepreneur est tenu pour un prix global d'exécuter l'ouvrage décrit aux plans, quelles que soient les quantités prévues par lui au regard de celles réellement mises en œuvre. S'il y a une différence en plus, tant pis pour lui. S'il y a une différence en moins, il en profite, sans ristourne au profit du maître. Le marché à bordereau de prix a pour objet principal de mettre les risques des plans ou des erreurs de métré à charge du propriétaire et de permettre à l'entrepreneur d'être payé de toutes les quantités mises en œuvre, y compris les modifications et suppléments (A. DELVAUX, Traité juridique des bâtisseurs, n° 40).

Le forfait relatif est le marché pour lequel le prix est fixé globalement pour toute l'entreprise sur base d'un détail des travaux à exécuter avec indication de prix unitaires et dans lequel le maître de l'ouvrage se réserve la faculté d'apporter unilatéralement des modifications à l'entreprise initiale.

Il en résulte que le risque d'augmentation du coût de l'entreprise reste à charge de l'entrepreneur pour les travaux faisant l'objet du forfait, tandis que les modifications par rapport à ce qui a été prévu seront valorisées, c'est-à-dire par poste, en fonction des quantités exécutées sur base des prix unitaires de l'entreprise initiale (Cass. Belge, 12 janvier 1968, J.T., 1968, p. 238).

En l'espèce, la société CLK HOME a émis un devis pour la construction de la maison de A.) en date du 28 juillet 1999.

Ce devis comprend une énumération détaillée de tous les travaux à exécuter et le matériel à fournir, avec indication des quantités, du prix unitaire, du prix en fonction des unités et du coût global de la construction.

Certains postes stipulent un prix forfaitaire global.

Par lettre du 27 septembre 1999, A.) a passé commande pour la construction de la maison « *selon votre devis du 28.7.99 pour un montant total de Mio 13,5 F h.t.v.a.* ».

Suivant le point 7 des « *conditions générales* » « *le prix total susmentionné est un prix ferme et non révisable pendant toute la durée de la construction* ».

Cette confirmation de commande reprend tous les points du devis prémentionné avec, le cas échéant, des précisions et des ajouts, mais sans les prix indiqués dans le prédit acte.

Ce document a été signé par la société CLK HOME avec la mention expresse que « *la commande a été approuvée après lecture par les signataires ci-dessous, document fait en triple exemplaires le 27 septembre 1999, nombre de pages 10, signé pour CLK Construction Luxembourgeoise S.à r.l. M C.)* »

Compte tenu des stipulations et des indications reprises dans les prédicts écrits, il y a lieu de considérer que les parties ont conclu un contrat de construction forfaitaire pour le prix global de 13.500.000.- LUF comprenant tous les postes repris dans le devis de la société CLK HOME du 28 juillet 1999 tels qu'ils ont été, le cas échéant, modifiés par la lettre du 27 septembre 1999.

Toutes les indications mentionnées dans cette lettre sont opposables à la société CLK HOME compte tenu de son acceptation et de sa signature.

## **Réception**

Il n'est pas contesté que des travaux ont été exécutés et que A.) a emménagé dans ladite maison le 3 novembre 2000.

Il n'y a pas eu de réception expresse de ces travaux.

Les premières contestations écrites de la part de A.) qui se trouvent au dossier sont celles des 5 et 15 janvier 2001, ainsi que des 2 et 9 février 2001.

A.) n'a pas non plus payé la dernière tranche du 29 novembre 2000 et les factures des 25 janvier et 22 février 2001.

Il résulte du rapport d'expertise Jean-Claude HENGEN que des travaux de bonne fin et de parfait achèvement restent encore à faire.

Compte tenu de ces éléments, il n'y a pas lieu de considérer que le simple fait d'avoir emménagé dans la maison vaut réception des travaux dans le chef de A.).

En effet, la question de l'existence de réception tacite dans tel cas particulier est de pur fait et dépend souverainement de l'appréciation du juge du fond (DELVAUX, Traité des Bâisseurs, 2<sup>e</sup> édition, n° 102).

La réception des travaux peut être tacite et résulter notamment de la prise de possession de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage, si cette prise de possession ne peut



s'expliquer autrement que par une acceptation pure et simple de l'ouvrage (Cour 6 novembre 2002, n° 24525, 24921, 25148 du rôle).

Or tel n'est pas le cas au vu des éléments qui précèdent.

### **Facture n° 2001/415 du 29 novembre 2000**

Cette facture concerne la retenue de garantie de 10% stipulée dans le contrat.

Or il est prévu dans ce contrat que « *les 10% de garantie seront versés dès la réception définitive par écrit, de la maison et de ses alentours* ».

Il résulte de ce qui précède, que la maison n'a pas encore été réceptionnée et qu'il reste des travaux de parfait achèvement et de bonne fin à réaliser, de sorte que la retenue de garantie n'est pas encore due au stade actuel de la demande.

La demande est à réserver jusqu'à la réception des travaux.

### **Facture n° 2000/415 du 29.11.2000**

Cette facture concerne la fourniture et la pose des fenêtres, que la société CLK HOME entend facturer en supplément.

Il résulte cependant de ce qui précède que les parties ont conclu un marché à forfait pour le prix de 13.500.000.- LUF, dont notamment sous la position 272 la fourniture et la pose des fenêtres litigieuses.

S'il est incontestable que le prix de 598,54 LUF indiqué dans le devis du 28 juillet 1999 constitue une erreur matérielle, dès lors que la valeur réelle de ces fenêtres s'élève à la somme de 1.085.847.- LUF (cf rapport d'expertise, page 3), il n'en reste pas moins qu'en cas d'un forfait l'entrepreneur est tenu d'exécuter pour le prix global indiqué l'ouvrage décrit aux plans.

L'entrepreneur supporte les risques d'augmentation du coût de revient de l'entreprise.

La société CLK HOME demande l'annulation de ce poste pour cause de lésion.

Or l'action en rescision du contrat pour cause de lésion doit être intentée dans un délai d'un an à partir de la conclusion du contrat (article 1118 du Code civil).

Comme en l'espèce, le contrat a été conclu le 27 septembre 1999 et la demande en annulation a été formulée par conclusions du 3 décembre 2001, la société CLK HOME est forclose à invoquer la lésion.

En ordre subsidiaire, la société CLK HOME oppose la nullité du poste litigieux pour cause d'erreur sur la substance de la prestation à fournir.

Pour justifier l'annulation d'un contrat, l'erreur sur la substance doit avoir déterminé le consentement de celui qui s'oblige, elle doit être excusable, en ce sens qu'elle ne doit pas être la conséquence d'une faute de celui qui s'en prévaut, et elle doit finalement avoir atteint une qualité expressément ou implicitement convenue entre parties (Cour 8 janvier 1997, 30, 200).

En l'espèce, la société CLK HOME aurait aisément pu se rendre compte de l'erreur de calcul qui s'est glissée dans le devis.

L'erreur n'est partant pas excusable et la demande en annulation sur base de l'article 1110 du Code civil n'est pas fondée.

La demande de la société CLK HOME en paiement de la facture prémentionnée est partant à rejeter.

### **Facture n° 2001/037 du 25 janvier 2001**

Cette facture concerne les suppléments réalisés par la société CLK HOME.

**A.)** ne conteste pas avoir passé commande des suppléments n° 1, 3, 4 et 5 pour un montant total de 226.877.- LUF, mais il oppose l'exception d'inexécution compte tenu des désordres affectant les travaux.

En ce qui concerne la responsabilité de l'entrepreneur, il convient de relever que le contrat d'entreprise est un contrat conclu intuitu personae, c'est-à-dire en fonction de la personnalité et de l'identité du cocontractant, et synallagmatique, en ce que les cocontractants se sont obligés réciproquement l'un envers l'autre. Chaque obligation sert de contrepartie et de cause à l'autre.

En s'engageant dans le contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'est obligé à exécuter des travaux exempts de malfaçons, conformes aux règles de l'art, au cahier des charges et aux dispositions du marché. La responsabilité contractuelle de l'entrepreneur a pour objet d'assurer au maître de l'ouvrage une parfaite exécution des engagements souscrits.

Aussi l'entrepreneur est-il tenu d'assurer la réparation des vices, quelle que soit leur importance, leur incidence ou le moment de leur découverte, dès lors qu'ils constituent une inadéquation ou une non-conformité, si minime soit-elle, de l'ouvrage réalisé ou en cours de réalisation, aux cahiers des charges, plans, etc.

Cette responsabilité contractuelle de droit commun court jusqu'à la réception valant agrégation des travaux (André DELVAUX et Daniel DESSARD, Le contrat d'entreprise de construction, 1991, n° 191).

Il résulte du rapport d'expertise Jean-Claude HENGEN que les désordres suivants affectent la maison :

« 4.2. Visite des lieux du 10 mars 2003.

*A) A l'extérieur de l'immeuble.*

*a) Longueur de la maison 15 mètres au lieu de 15,68 mètres. Suivant lettre de Monsieur A.) adressée le 02 novembre 1999 à Monsieur B.), architecte, la longueur de la maison ne devra dépasser les 15 mètres (lettre communale du 07 décembre 1999 émanant de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE X.).*

*b) Entrée : affaissement de la première marche de l'ordre de 2 à 3 centimètres et désolidarisation du revêtement de sol.*

*c) Encadrements en pierre blanche : la qualité et l'exécution des joints entre pierres de l'entrée principale et des fenêtres sont contestées par le sieur A.).*

*d) Socle pour boîte aux lettres (position 202) et socle pour lampe extérieure (position 201), y compris pierres blanches, font défaut.*

*e) La souche de la cheminée au feu de bois dépasse, selon plan, la faîtière, alors que la hauteur de la cheminée exécutée s'arrête en-dessous de la faîtière (non conformité avec les plans d'architecte).*

*f) Le recouvrement de la souche des cheminées était prévu en pierre de taille (position 228a). Non exécuté conformément au cahier des charges.*

*g) Joint souple, côté latéral gauche porte d'entrée, à prester. Des infiltrations d'eau se font.*

*h) Porte d'entrée : - gerce entre panneau et dormant (retrait) ;  
- infiltrations d'eau par le joint du seuil fixe.*

*i) Les gravats ont été entreposés en partie, sur la gauche de la maison (pré avoisinant). Monsieur C.) (C.L.K.) conteste être à l'origine de ladite décharge sauvage (toujours en place).*

j) *Quatre bordures, bordant le chemin d'accès au garage sont fissurées (approximativement 1,6 MI).*

k) *Chemin d'accès au garage*

- *à certains endroits (au fond) l'eau y stagne ;*
- *fissures (naturelles) entre bordures et pavé ;*
- *deux fissures transversales sur toute la largeur (absence de joint de fractionnement) ;*
- *porte garage :*
- *l'eau y stagne ;*
- *joint d'étanchéité (embase), défectueux et trop court (infiltrations d'air; l'alarme se met en route) ;*
- *fermeture bruyante : réglage à revoir ;*
- *joints (près des ressorts métalliques) défectueux.*

l) *Local poubelle :*

- *porte en bois au lieu d'une porte métallique (suivant cahier des charges position 280) ;*
- *infiltrations d'eau par socle et fissures en biais.*

m) *Fissures horizontales sur parement extérieur.*

n) *Barreaux dans les fenêtres du sous-sol (position 286) font défaut.*

o) *Cours anglaises : non raccordées au drainage périphérique (à vérifier).*

p) *Terrasse extérieure*

- *joint rigide entre mur-moellons et enduit de façade d'où fissuration programmée d'avance;*
- *joint entre piétonnier et terrasse à réaliser ;*
- *mur terrasse hors aplomb ;*
- *affaissement escalier menant au jardin.*

B) *A l'intérieur de l'immeuble.*

1. *Sous-sol.*

a) *Garage :*

- *traces d'humidité dans le bas des murs (boursouflures) ;*
- *anciennes traces d'eau près du boîtier en sous-face de la dalle (actuellement sec) ;*
- *fissure verticale traversante au milieu, sur mur latéral gauche ;*

- b) Cave no. 4 : - infiltrations d'eau de pluie (porte) ;  
- fissure « en escalier ».
- c) Local sèche-linge : - trace d'eau sur socle (appareil GRÜNBECK) ;  
- deux fissures verticales sur cloisons.
- d) Caves 2 et 3 : - plafonnage : murs et plafonds. Les arrondis, suivant position 240 a et b, manquent ;  
- fenêtres rayées (contesté par CLK).
- e) Chaufferie: - Chaudière de 30 kW au lieu de la chaudière BUDERUS HS 3220 (50 kW) (position 320) ;  
- non-exécution de la tuyauterie en acier noir suivant position 320 (contesté par Monsieur C.) : modification en accord avec Monsieur A.).
- f) Douche-W.C. : - deux carreaux fissurés (mur).
- g) Local poubelles : - infiltrations d'eau ;  
- pompe à eau pour évacuer l'eau du bassin en-dessous du local poubelles à prester (en supplément).
- h) Cave : les fortes vibrations de la pompe de citerne se font entendre dans toute la maison.
- i) Hall-corridor : joints entre carreaux (escalier) à réaliser.

## 2. Au rez-de-chaussée.

- a) Séjour: - la qualité du marbre est contestée (d'après Monsieur A.), un troisième choix a été presté alors que la position 250 du cahier des charges prévoit un premier choix) ;  
- trous obturés (au mastic) dans le marbre ;  
- tâches de colle sur le marbre, sur le papier-peint et sur les châssis des fenêtres ; - en cas de vent, les volets font du « bruit » (guide trop large ;) ;  
- position 285 : boutons-poussoirs, volets électriques, à prester ;  
- moteur volet électrique : accès impossible en cas de panne (inaccessible).
- b) Corridor : - tâches de colle sur marbre sol ;  
  
- baie vitrée, porte séjour: griffes (contesté par CLK) ;

*- fourniture et pose du garde-corps en laiton, suivant position 295.*

*c) Cage d'escalier: -niche: qualité joints entre pierres naturelle, contestée par Monsieur A.).*

*d) W.C : - raccord entre fenêtre et plâtre, peu soigneux près du linteau.*

*e) Première lamelle jalousies: se défait (à refixer).*

### 3. Au premier étage.

*a) Marbre sol : trou à obturer.*

*b) Douche : joint à refaire (se décolle).*

*c) Chambre parents attenant à la salle de bains : carrelage fissuré en biais (coin linteau porte).*

### 4. Grenier.

*a) Chape fissurée (absence de joint de fractionnement; surface trop grande (4,5 x 8 mètres)).*

*b) Corniche -mur- porteur: absence de l'ISOKORB (selon Monsieur A.): à vérifier), d'où pont thermique conséquent (des deux côtés - mur fenêtres). »*

L'expert Jean-Claude HENGEN a retenu comme causes et origines :

« 4.3. Causes et origines des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons ou inexécutions.

*Dans le cas présent, il s'agit*

*a) de travaux non exécutés conformément au cahier des charges / descriptif des travaux. Monsieur C.) demande d'acter que le contrat permet au constructeur de modifier / changer le matériel prévu au cahier des charges par du matériel « équivalent ».*

*b) des travaux de bonne fin et du parfait achèvement non encore exécutés (par exemple joints en carreaux, sous-sol etc.) ;*

*c) les travaux non exécutés suivant les règles de l'art, (affectés de vices, malfaçons et désordres) ;*

*d) de matériaux mis en place dont la qualité est contestée par le sieur A.) (par exemple le marbre du séjour etc.) ;*

*e) de « suppléments » réalisés par la partie CLK, suivant facture no. 2001/037 du 25 janvier 2001 pour un montant de 1.619.942.- Flux.*

*D'après la partie A.), « il y a eu accord entre les parties d'exécuter le contrat de construction suivant les modalités prévues au devis de la demanderesse du 28 juillet 1999, telles qu'elles ont été modifiées par la lettre de A.) du 27 septembre 1999. » De plus, le solde réclamé par CLK, soit 4.320.130.- Flux est formellement contesté par Monsieur A.).*

*Comme il s'agit d'un point de vue purement juridique, il n'appartient pas au soussigné de s'y prononcer.*

*Quant aux causes et origines*

*1) des inexécutions, respectivement des travaux de bonne fin et de parfait achèvement à réaliser, elles résultent du désaccord pécunier entre les parties quant aux suppléments à payer soit 1.619.942.- Flux, respectivement au solde réclamé par CLK, soit 4.320.130.- Flux (à vérifier).*

*Néanmoins, ces travaux de bonne fin et de parfait achèvement à réaliser ne sont pas d'une telle ampleur et pourraient être réalisés dans un délai de 4 à 5 jours.*

*2) des vices, malfaçons, dégradations, dégâts, dommages et détériorations, il y a lieu de retenir*

*A) A l'extérieur de l'immeuble.*

*a) Longueur de la maison*

*Le plan d'implantation et de situation dressé par l'architecte Monsieur B.), le 21 octobre 1999, prévoyait une longueur de 15,68 mètres, terrasse de 2,5 mètres non comprise. Par contre, le règlement communal de la COMMUNE DE X.) ne prévoit qu'une profondeur maximale de 15,00 ml.*

*Suite à l'intervention du SERVICE TECHNIQUE DE LA COMMUNE DE X.), les plans ont été modifiés par l'architecte B.) et ce en accord avec Monsieur A.) (lettre du 02 décembre 1999 adressée à Monsieur B.).*

*De l'avis du soussigné, un nouveau bordereau aurait dû être dressé, tenant compte des modifications apportées le 02 décembre 1999 par l'architecte et Monsieur B.). Sauf*

*avis contraire, il n'en fut rien, de sorte que le bordereau initial non modifié faisait toujours foi, alors que des modifications importantes ont eu lieu, tant au sous-sol, qu'au rez-de-chaussée et au premier étage (diminution de largeur de la maison de 68 centimètres).*

b) Entrée

*Affaissement de la première marche et désolidarisation du revêtement de l'escalier. En raison d'un compactage insuffisant de l'assise, la première marche de l'escalier s'est affaissée de l'ordre de 2 à 3 centimètres. Ceci a eu pour conséquence que le revêtement des marches s'est partiellement désolidarisé de son support et qu'un joint béant existe entre l'embranchement et la contre-marche.*

c) Encadrement en pierre blanche

*Il est un fait que les joints entre pierres n'ont été soigneusement réalisés et que la société CLK ait, sans aucun doute, faire mieux. Néanmoins, ces désordres auraient pu être redressés si une réception des travaux aurait pu se faire en bonne et due forme. Comme il n'en fut rien, il y a lieu de redresser après coup.*

d) Souche de la cheminée

*Afin de garantir un bon « tirage » de la cheminée, il est conseillé de faire dépasser la souche de la cheminée 50 centimètres au-dessus de la faîtière. Ceci ne fut fait et contrairement aux plans dressés par l'architecte. Il y a lieu de compléter sinon d'appliquer une moins-value proportionnelle aux travaux à réaliser.*

e) Porte d'entrée

*Les « gerces » apparues entre le panneau central et le dormant résultent du retrait du bois, dont le taux d'humidité, lors de l'assemblage de la porte, était supérieur à 8%, de sorte que le rétrécissement du bois s'est opéré, une fois en place.*

f) Chemin d'accès au garage / bordures

- Les quatre bordures fissurées, bordant le chemin d'accès au garage, sont à remplacer (sinon une moins-value proportionnelle à appliquer).*
- À partir du moment où l'eau stagne sur un revêtement de sol, de quelle nature que ce soit, c'est que le dévers en direction de l'avaloir est insuffisant, sinon inexistant. A refaire.*
- Les deux fissures transversales résultent d'une absence de joint de fractionnement*



*adéquat (panneaux de maximal 25 à 30 m<sup>2</sup> à réaliser).*

g) Cour anglaise : à raccorder au drainage périphérique.

h) Terrasse arrière :

- Joint rigide entre mur et fond, à remplacer par un joint souple, élastique.

- Affaissement escalier menant au jardin: insuffisance d'assise sinon de compactage.

- Mur terrasse hors aplomb : une moins-value est d'application.

i) Rappel : travaux de bonne fin et de parfait achèvement à réaliser.

C) A l'intérieur de l'immeuble.

a) Infiltrations d'eau (garage, cave etc.).

*A partir du moment où des infiltrations d'eau se font au niveau d'un mur enterré, c'est que le complexe d'étanchéité en pleine masse ou ponctuellement est défectueux. En conséquence, il faudra localiser les infiltrations et les réparer d'une manière durable. Quant aux infiltrations d'eau qui se font sous le seuil d'une porte (chassée par le vent), c'est que le rebord du seuil est insuffisant / inexistant ou que / et que l'étanchéité sous le dormant est inopérant.*

b) Fissures sur murs sous-sol

- Il s'agit essentiellement de micro-fissures (sur cloisons) dont l'ouverture est inférieure à 0,2 millimètres et qui ne mettent en péril la stabilité de la construction.

- Par contre, les fissures traversantes (garage, cave) doivent être assainies durablement, si on veut éviter que des infiltrations ne se font (ne continuent à se faire).

- Les deux carreaux de la douche-W.C. fissurés (cloisons) sont à remplacer et à jointoyer élastiquement, et ce pour éviter toute tension nouvelle.

c) Vibration pompe citerne.

*A faire analyser par spécialiste.*

d) Qualité du marbre.

*Le soussigné ne partage pas l'avis de Monsieur A.) quant à la qualité du marbre (troisième choix au lieu d'un premier choix).*

*En effet, il est tout à fait naturel que le marbre, qui est une pierre naturelle, présente des inclusions qui peuvent se déposer, même après court terme (trous obturés par la société CLK). Par contre, en faisant un « tri » plus approprié, la société CLK aurait pu, en majeure partie, « éliminer » les dalles à risque avec veines prononcées, et les remplacer par des dalles adéquates. De l'avis du soussigné, tout au plus, une moins-value est d'application.*

*e) Moteur volet électrique inaccessible.*

*La mise en place de panneaux amovibles aurait permis d'accéder à un moteur défectueux. Néanmoins, comme les pannes électriques sont extrêmement rares, beaucoup de constructeurs / architectes, renoncent à la mise en place d'un tel panneau, qui de plus n'est guère esthétique.*

*f) Chambre parents /salle de bains.*

*Carrelage fissuré en biais. Cette fissuration résulte probablement de la déformation excessive de la dalle qui fait qu'au niveau du coin porte-linteau une fissure en biais se fait (carrelage = matériau rigide qui ne suit pas la déformation de la structure). A remplacer.*

*g) Chape grenier fissurée.*

*Faute de joint de fractionnement, le retrait de la chape fait que les tensions éclatent sous forme de fissures (panneau trop grand : 4,5 x 8 m : max 20 à 25 m<sup>2</sup>).*

*h) Corniche : pont thermique ? !*

*D'après le sieur A.), l'ISOKORB fait défaut. Ceci ne peut être ni confirmé, ni démenti par le soussigné faute d'informations quant à la mise en place des ISOKORB.*

*Si pont thermique il y a, une thermographie à réaliser par qui de droit le confirmera sans équivoque.*

*i) Rappel : Travaux de bonne fin et de parfait achèvement à réaliser (colle sur marbre-sol, joints entre pierres naturelles (niche cage d'escalier), raccord fenêtre W.C., joint douche à refaire (se décolle), boutons-poussoirs à prester, etc. »*

*L'expert Jean-Claude HENGEN a préconisé comme moyens pour y remédier :*

« 4.4. Moyens pour y remédier ; coût estimatif.

1) Prix fenêtres et garde-corps

*Nous estimons qu'il n'appartient pas au soussigné de se prononcer davantage sur ces deux postes, les faits et les montants y relatifs sont précis et explicites (problème juridique).*

2) Travaux non exécutés.

*Les prix relatifs au cahier des charges feront foi.*

3) Suppléments réalisés par la partie CLK.

*Il n'est pas contesté que lesdits travaux ont été réalisés par CLK ou ses sous-traitants (montant 1.619.942.- Flux) (problème juridique à savoir: est-ce-que lesdits travaux faisant partie des travaux à réaliser ou non. Une prise de position des deux parties s'impose).*

4) Travaux non exécutés suivant les règles de l'art  
(vices, dégradations, dégâts, dommages, malfaçons etc.).

Approximativement:	- 276 heures à 30,14.-/heure :	8.318,64.-
	- matériel : forfait	2.911,52.-
		-----
Total net :		11.230,16.-
TVA 15% :		1.684,52.-
		-----
Total ttc :		12.914,68.-

*\*Au vu des désordres retenus, il ne sera pas possible au soussigné de se prononcer avec plus de précision pécuniaire sur lesdits désordres, vices et malfaçons, qu'à partir du moment où l'inspection détaillée pourra se faire (par exemple lors des travaux de redressement).*

*Voilà pourquoi nous proposons de revenir à ce poste, une fois les travaux réalisés ou en instance de réalisation. De plus, les montants retenus ci-dessus sont fonctions si les travaux seront réalisés en régie propre ou par une tierce entreprise (montant chiffré : réalisé par une tierce entreprise).*

5) Travaux de bonne fin et de parfait achèvement

Approximativement :	- 120 heures à 30,14.-/heure :	3.616,80.-
---------------------	--------------------------------	------------

	- matériel :	723,36.-
		-----
Total net :		4.340,16.-
TVA 15% :		651,02.-
		-----
Total de :		4.991,18.-*

(\* même remarque que sub 4).

#### 6) Moins-value à appliquer

*Les moins-values ne sont applicables qu'à partir du moment où les vices et malfaçons ne sont plus redressables et causent un préjudice irréversible à tiers.*

*Dans le cas qui nous occupe, et au stade actuel de l'expertise, les désordres, vices et malfaçons sont pratiquement tous redressables.*

*Dans le cas où il s'avérera que certains désordres, vices, malfaçons ne pourront être redressés, le soussigné y reviendra dans un avenant au présent rapport d'expertise.*

*En conclusion, le décompte entre parties ne pourra être définitivement établi qu'à partir du moment où le soussigné sera en possession des factures de réfection, en relation causale avec le cahier des charges et avec les problèmes juridiques actuellement non encore tranchés. »*

Compte tenu des développements qui précèdent, la société CLK HOME est responsable des désordres constatés par l'expert Jean-Claude HENGEN et elle est tenue de les réparer.

Comme la société CLK HOME offre l'exécution en nature, il y a lieu de la condamner à procéder à l'exécution, à la réparation et à l'achèvement des désordres relevés par l'expert Jean-Claude HENGEN sous son point 4.2., sauf en ce qui concerne ses conclusions quant à la longueur de la maison, et suivant les moyens préconisés par l'expert.

Les travaux sont à commencer dans le mois qui suit la signification du jugement et sont à terminer au plus tard deux mois après leur commencement le tout sous peine d'une astreinte de 60.- EUR par jour de retard.

L'expert Jean-Claude HENGEN est chargé de vérifier si les prestations ont été effectuées suivant les règles de l'art.

Dans cette attente, il y a lieu de surseoir à statuer quant à la demande de la société CLK HOME en paiement de la facture n° 2001/037.

En ce qui concerne les suppléments 10 et 11, A.) soutient que ces postes seraient inclus dans le contrat initial.

Comme il s'agit d'une question technique, il y a lieu de renvoyer le dossier à l'expert Jean-Claude HENGEN pour qu'il puisse vérifier si les travaux mis en compte sur les documents supplément n° 10 et n° 11 constituent des prestations qui sont déjà prévues par le contrat initial.

Dans l'attente du résultat de cette mesure d'instruction supplémentaire, il y a lieu de surseoir à statuer quant à la demande en paiement de ces postes.

#### **Facture n° 2001/78 du 22 février 2001**

Cette facture concerne l'évacuation, le transport et l'égalisation des terres.

A.) soutient que ces prestations seraient comprises dans le point 32 du contrat.

Le point 32 du contrat stipule « *terrassement en pleine masse, le surplus de la terre et éventuellement roches est à éliminer* ».

Comme il s'agit d'une question technique, il y a lieu de renvoyer le dossier à l'expert Jean-Claude HENGEN pour qu'il puisse vérifier si les travaux mis en compte sur la facture n° 2001/078 constituent des prestations qui sont déjà prévues au point 32 du contrat initial.

Dans l'attente du résultat de cette mesure d'instruction supplémentaire, il y a lieu de surseoir à statuer quant à la demande en paiement de ces postes.

#### **Note de crédit n° 2001/036 de 78.890.- LUF**

Cette note de crédit concerne la non exécution de la position 295 du contrat.

A.) estime qu'il aurait droit à une réduction de 192.000.- LUF compte tenu de la valeur du garde-corps prévu.

Le poste n° 295 prévoit la « *fourniture et la pose d'un garde de corps métallique pour l'escalier du r.c. au 1<sup>er</sup> étage. 5 côtés de la cage d'escalier seront munis d'un garde corps en laiton. 3 boules en laiton sont à installer à chaque début d'un garde du corps. Un dessin approprié du garde de corps n° 2 est joint.* »

A.) a droit à une note de crédit pour la non exécution de ce poste par la société CLK HOME à hauteur de la valeur du garde de corps ci-avant stipulé.

Il y a lieu de renvoyer le dossier à l'expert Jean-Claude HENGEN afin qu'il puisse évaluer le prix du garde du corps prévu sous la position 295 du contrat du 27 septembre 1999.

Dans cette attente, il convient de surseoir à statuer quant à cette demande.

### **Demande reconventionnelle de A.) en obtention des pénalités de retard**

Il est prévu dans le contrat du 27 septembre 1999, que « *le commencement des travaux est dès réception de l'autorisation à bâtir. Le délai de bâtir est de 9 mois. La remise des clefs se fera le 1.7.2000.*

*Des pénalités de retard sont appliquées sur base de 1/3000 par jour sur le coût total de la construction et du terrain et cela dès le 1<sup>er</sup> jour. »*

Il résulte des éléments de la cause, que l'autorisation de bâtir n'est parvenue à la société CLK HOME qu'en date du 16 décembre 1999 et que partant la date du 1<sup>er</sup> juillet 2000 pour une construction devant durer 9 mois n'a matériellement pas pu être respectée.

Au délai de 9 mois s'ajoute également le temps nécessaire pour la réalisation des travaux supplémentaires commandés par A.).

A défaut de justification combien de temps ces travaux supplémentaires ont réellement duré, la preuve d'un dépassement du délai de 9 mois n'est pas rapportée à suffisance de droit.

A.) est à débouter de ce chef de sa demande.

### **Demande reconventionnelle de A.) en obtention de dommages-intérêts pour diminution de la profondeur de la maison**

Il n'est pas contesté par les parties que la maison de A.) était prévue avec une longueur de 15,68 mètres.

Elle a dû être réduite à 15 mètres suite à l'intervention de l'Administration Communale de X.).

Si la société CLK HOME invoque la compensation du préjudice en résultant par l'obtention de prestations non prévues dans le contrat initial (cf. lettre du 16 décembre

1999), il s'avère que les postes repris dans cette énumération sont tous déjà prévus dans le contrat du 27 septembre 1999, sauf en ce qui concerne un radiateur porte serviette en supplément (position 324) et la peinture émail pour la position 355.

L'offre de preuve formulée par la société CLK HOME est partant non pertinente.

La société CLK HOME ne conteste pas le principe même de la diminution de valeur de la maison en raison de la réduction de la longueur.

Comme il s'agit cependant d'une question technique, il y a lieu de renvoyer le dossier à l'expert Jean-Claude HENGEN, afin qu'il puisse évaluer cette perte de valeur compte tenu des modifications que cette diminution a rendu nécessaire et de surseoir à statuer quant au surplus dans cette attente.

En cas d'institution d'une mesure d'instruction, la société CLK HOME demande l'allocation d'une provision.

Cette demande n'est cependant pas fondée dans l'état actuel de la demande compte tenu des développements qui précèdent.

Compte tenu des mesures d'instructions à effectuer et des travaux à entreprendre par la société CLK HOME, il y a lieu de surseoir à statuer et de réserver les frais et les dépens.

## **PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, statuant contradictoirement,

revu le jugement du tribunal de ce siège du 16 octobre 2002 ;

renvoie le dossier à l'expert

**Jean-Claude HENGEN**

avec comme mission supplémentaire de

*« de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé :*

1. *vérifier si les travaux mis en compte sur les documents supplément n° 10 et n° 11 constituent des prestations qui sont déjà prévues par le contrat initial du 27 septembre 1999 ;*
2. *vérifier si les travaux mis en compte sur la facture n° 2001/078 constituent des prestations qui sont déjà prévues au point 32 du contrat initial du 27 septembre 1999 ;*
3. *évaluer le prix du garde du corps prévu sous la position 295 du contrat du 27 septembre 1999 ;*
4. *évaluer la perte de valeur de la maison de A.) compte tenu de la réduction de la longueur de 15,68 à 15 mètres. »*

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes ;

ordonne à A.) de consigner au plus tard pour le 1<sup>er</sup> mai 2005, la somme de 400.- EUR à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert ;

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir le juge de la mise en état ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 15 juillet 2005 au plus tard ;

charge Madame le premier juge Michèle RAUS du contrôle de la mesure d'instruction ordonnée ;

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ce magistrat de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par Monsieur le Président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plumentif ;

condamne la société CLK HOME S.à r.l. à procéder à l'exécution, à la réparation et à l'achèvement des désordres relevés par l'expert Jean-Claude HENGEN sous son point 4.2.de son rapport du 18 septembre 2003, sauf en ce qui concerne ses conclusions quant à la longueur de la maison et suivant les moyens préconisés sous le point 4.4 ;



dit que les travaux sont à commencer dans le mois qui suit la signification du jugement et sont à terminer au plus tard deux mois après leur commencement, le tout sous peine d'une astreinte de 60.- EUR par jour de retard ;

charge l'expert Jean-Claude HENGEN de vérifier après terminaison des prestations, si elles ont été effectuées suivant les règles de l'art ;

dans cette attente réserve le surplus de la demande de la société CLK HOME S.à r.l. ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'allouer une provision à la société CLK HOME S.à r.l. ;

réserve les frais et les dépens ;

refixe l'affaire à la conférence de mise en état du tribunal de ce siège du 20 septembre 2005 à 9.00 heures, salle 25.