

Jugement civil no 240/2012 (8^e chambre)

Audience publique du mardi, 11 décembre 2012.

Numéro du rôle: 138.059

Composition:

Nathalie JUNG, vice-présidente,
Françoise HILGER, premier juge,
Jacqueline KINTZELE, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE:

la société anonyme WIESEN-PIRONT CONSTRUCTIONS S.A., établie et ayant son siège social à L-8140 Bridel, 88, rue de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 85.748, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 25 mai 2011, comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET:

A.), demeurant à L-(...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,
comparant par Maître Marc PETIT, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Où la société anonyme WIESEN-PIRONT CONSTRUCTIONS S.A. par l'organe de Maître Anne-Claire BLONDIN, avocat, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, avocat constitué.

Où **A.)** par l'organe de Maître Rabah LARBI, avocat, en remplacement de Maître Marc PETIT, avocat constitué.

Exposé du litige

Le 17 novembre 2008, **B.)** a signé avec la société anonyme WIESEN & PIRONT CONSTRUCTIONS S.A. (ci-après la société WIESEN & PIRONT) un contrat de construction numéro 80308 relatif à la construction d'une crèche.

Un deuxième contrat de construction numéro 80608 a été signé entre la société WIESEN & PIRONT et **A.)** relatif à la construction d'un appartement sis au deuxième étage dans le même immeuble.

Suivant courrier recommandé du 23 mars 2010 adressé par la société WIESEN & PIRONT à **A.)**, cette dernière a été mise en demeure de payer le montant total de la facture 20091487 du 3 décembre 2009.

Par requête déposée en date du 31 mai 2010, la société WIESEN & PIRONT a requis la condamnation de **A.)** et de **B.)** au montant de 55.692,87 EUR du chef de travaux de construction de l'immeuble sis à (...) suivant facture numéro 20091487 du 3 décembre 2009.

L'ordonnance conditionnelle de paiement numéro 368/2010 du 2 juin 2010 a condamné **A.)** à ce montant.

Une ordonnance du 1^{er} octobre 2010 a déclaré irrecevable le contredit formé au nom de **B.)** et fondé celui de **A.)** en raison des contestations sérieuses émises, de sorte que l'ordonnance conditionnelle de paiement du 2 juin 2010 a été déclarée nulle.

Suite aux réclamations de **A.)** concernant des vices et désordres affectant l'immeuble, elle a saisi le juge des référés aux fins de voir instituer une expertise. Suivant ordonnance du 1^{er} octobre 2010, le juge des référés a ordonné une expertise aux fins de déterminer si des vices et malfaçons affectent les travaux réalisés par la société WIESEN & PIRONT et chargé à ces fins l'expert Fernand Zeutzius.

L'expert Fernand Zeutzius a déposé son rapport en date du 5 mai 2011.

Par exploit d'huissier de justice du 25 mai 2011, la société WIESEN & PIRONT a fait donner assignation à A.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'y entendre condamner à lui payer la somme de 55.692,87 EUR, augmenté des intérêts de retard conventionnels de 1% par mois à partir du 13 décembre 2009, sinon avec les intérêts légaux à compter du 23 mars 2010, sinon à partir de la demande en justice. Elle demande encore à ce que le taux légal soit majoré à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification de la décision à intervenir. Enfin, la société réclame le remboursement de la provision de 1.000.- EUR payée à l'expert Zeutzius en guise de provision supplémentaire, ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000.- EUR.

A.) s'oppose au paiement de la facture au motif que les travaux réalisés par la société demanderesse seraient affectés de vices et malfaçons, désordres auxquels la société n'aurait jamais remédiés. Elle insiste sur ce que les désordres incriminés ne seraient pas des vices apparents.

Pour le surplus, la défenderesse formule une demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts à titre d'indemnités de retard dans l'achèvement des travaux ; elle chiffre sa demande, dans son dernier corps de conclusions, à 5.426,10 EUR. Elle réclame encore une indemnité de procédure de 1.500.- EUR.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 138.059.

L'instruction de l'affaire a été clôturée par ordonnance du juge de la mise en état du 18 septembre 2012.

Le juge de la mise en état a été entendu en son rapport oral à l'audience du 20 novembre 2012.

Motivation

-quant à la demande principale

A.) s'oppose au paiement de la facture au motif que des vices et malfaçons affecteraient l'appartement. La société demanderesse soutient que A.) serait forclosé à faire valoir des vices et malfaçons.

- Quant au moyen tiré de la forclusion de faire valoir des vices et malfaçons

Afin d'apprécier ce moyen, il convient de déterminer d'abord le régime juridique applicable en l'espèce.

Les parties n'ont pas conclu quant à l'application du régime juridique applicable.

Il ressort cependant des conclusions et du contrat conclu avec la société WIESEN & PIRONT que A.), en sa qualité de maître de l'ouvrage et de propriétaire du terrain, a conclu un contrat de louage d'ouvrage sur la construction d'un appartement.

L'obligation de garantie contre les vices de construction d'un loueur d'ouvrage vis-à-vis du maître de l'ouvrage se trouve régie par les articles 1147 et suivants du Code civil en l'absence de réception des travaux et par les articles 1792 et 2270 du même code en cas de réception de ceux-ci. La réception couvre les vices et défauts de conformité apparents non réservés. S'agissant des vices et des défauts cachés, la réception constitue pour les ouvrages de construction le point de départ des garanties biennale et décennale.

Aucune pièce relative à une réception expresse de l'appartement n'est versée. Il s'ensuit qu'aucune réception expresse des travaux n'est établie. La réception peut néanmoins aussi être tacite.

Les actes pouvant faire conclure à une réception tacite ne doivent pas être susceptibles d'une autre interprétation que celle d'une volonté d'agréer l'ouvrage. Il est admis que la prise de possession sans réserves et le silence prolongé gardé par le maître de l'ouvrage après la prise de possession impliquent agrégation (Cour d'appel 31 janvier 1995, n° 13542 du rôle).

En l'occurrence, il est établi que A.) a pris possession de l'appartement en mars 2010, mais qu'elle reste toujours en souffrance de payer la facture finale portant le numéro 20091487 du 3 décembre 2009 de 55.692,87 EUR. Par ailleurs, elle a formé contredit contre l'ordonnance conditionnelle de paiement numéro 368/2010 du 2 juin 2010.

Dans ces circonstances il ne saurait être question de volonté d'agréer l'ouvrage dans le chef de A.).

L'expert Zeutzius, mis à part les dégâts relatifs à la crèche non incriminés dans ce litige, a relevé les désordres affectant l'appartement, à savoir un profilé en zinc à l'endroit de la plinthe qui doit être réparé, le revêtement en céramiques de la douche qui doit être revu, ainsi que les capteurs de mouvement intérieurs dans la cage d'escalier qui dysfonctionneraient (parties communes également de l'appartement).

Vu l'absence de réception des travaux relatifs à l'appartement, les dégâts allégués tombent sous le régime des articles 1147 et suivants du Code civil.

Le moyen de forclusion est, partant, à rejeter.

· Quant au fond de la demande

Conformément à l'article 1147 du Code civil, le créancier de l'obligation peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation. Les constructeurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Concernant les entrepreneurs, il est admis que cette obligation est une obligation de résultat. Il suffit dès lors que le maître de l'ouvrage établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice. L'entrepreneur peut se décharger de la présomption de responsabilité pesant sur lui en rapportant la preuve que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait. Encore faut-il que cette cause revête les caractères de la force majeure.

L'expert Zeutzius a, en guise de conclusion, retenu que « *comme il s'agit de facteurs minimales qui tournent autour de ce conflit, le soussigné, ne voulant pas couper les cheveux en quatre (charnières, colle, coudes, réglages, prise d'air, petit matériel etc.) estime qu'une bonne équipe en service après-vente doit y agir sous la direction d'un technicien pendant 10 jours ouvrables à deux salariés, ce qui présente un coût de 15.644.- EUR HTVA* ».

Le tribunal constate que l'expert judiciaire n'a pas ventilé les frais de réfection, ni distingué, au niveau des frais de remise en état, entre les dégâts affectant la crèche et ceux affectant l'appartement.

De ce fait, et eu égard aux moyens avancés par les parties, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'ordonner la comparution de l'expert Zeutzius en présence des mandataires.

Comme il est, cependant, d'ores et déjà établi, que le montant des frais de réfection ne peut aucunement dépasser la somme de 15.644.- EUR HTVA, la demande principale est, d'ores et déjà, à déclarer fondée pour le montant de 40.049.- EUR (55.692,87 - 15.644.-).

Les intérêts conventionnels de retard de 1% par mois sont à allouer à partir de la demande en justice conformément à l'article 3 des stipulations contractuelles.

Le tribunal fixe le point de départ du cours des intérêts à la date de la demande en justice dans la mesure où la société demanderesse ne verse pas la preuve de l'envoi par courrier recommandé du courrier de mise en demeure du 23 mars 2010.

Toujours conformément à l'article 3 du contrat de construction, **A.)** est encore redevable d'une indemnité forfaitaire de 100.- EUR, d'ailleurs non autrement contestée par la défenderesse.

La demande en paiement est, partant, d'ores et déjà, fondée pour le montant de 40.149.- EUR (40.049.- EUR + 100.- EUR).

Il échet de surseoir quant au surplus en attendant l'issue du supplément d'instruction à ordonner dans le dispositif du présent jugement.

-quant à la demande reconventionnelle

Dans ses dernières conclusions notifiées en date du 20 juillet 2012, A.) réclame le montant de 5.426,10 EUR à titre d'indemnité de retard dans l'achèvement des travaux de construction de l'appartement. Le fait pour A.) d'avoir signé des avenants sur les installations électriques et les appareils sanitaires les 13 janvier 2010, 25 janvier 2010 et 19 février 2010 prouverait à suffisance que l'appartement n'aurait pas été habitable en décembre 2009.

Aux termes de l'article 5 des stipulations contractuelles, le constructeur s'est engagé à terminer les travaux pour le 15 novembre 2009.

L'article 6 du contrat stipule que l'ouvrage est réputé achevé si les travaux sont exécutés et les équipements indispensables à l'usage de l'ouvrage sont installés. Le même article stipule que ne sont pas pris en considération pour l'appréciation de l'achèvement « *les défauts ne rendant pas impropres à l'usage les travaux et installations précités* ».

En l'occurrence, il appert que la société WIESEN & PIRONT a invité A.) à prendre réception de l'appartement le 9 décembre 2009.

Par ailleurs, le tribunal constate que A.) ne prouve pas que les installations électriques de l'appartement n'étaient pas achevées au sens de l'article 6 du contrat de construction au mois de décembre 2009. Quant à l'avenant concernant les appareils sanitaires du 13 janvier 2010 (pièce 3 de Maître Helming), force est de constater que cet avenant concerne le contrat de construction numéro 80308 relatif à la construction de la crèche et non l'appartement.

Il suit de ce qui précède que A.) reste en défaut d'établir un quelconque retard dans l'achèvement des travaux de construction de l'appartement de la société WIESEN & PIRONT de sorte que la demande reconventionnelle est à déclarer non fondée.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, déclare les demandes principale et reconventionnelle recevables,

déclare la demande principale dirigée par la société anonyme WIESEN & PIRONT CONSTRUCTIONS S.A. contre A.) d'ores et déjà fondée pour le montant de 40.149.- EUR avec les intérêts conventionnels de retard de 1% par mois à partir de la demande en justice,

condamne A.) à payer à la société anonyme WIESEN & PIRONT CONSTRUCTIONS S.A. le montant de 40.149.- EUR avec les intérêts conventionnels de retard de 1% par mois à partir de la demande en justice jusqu'à solde, pour le surplus, avant tout autre progrès en cause,

ordonne la comparution de l'expert Monsieur Fernand ZEUTZIUS en présence des mandataires des parties,

fixe jour, heure et lieu de cette mesure d'instruction au **mardi 15 janvier 2013 à 11⁰⁰ heures,** **salle TL.0.11**, rez-de-chaussée, bâtiment TL de la Cité Judiciaire au Plateau du Saint Esprit de Luxembourg, charge Madame le premier juge Françoise HILGER de l'exécution de cette mesure d'instruction, déclare la demande reconventionnelle de A.) non fondée et en déboute, sursoit à statuer pour le surplus et réserve les droits des parties et les dépens.