

Jugement civil no. 99 /2003-(XIe section)

Audience publique du jeudi vingt mars deux mille trois

Numéro 71874 du rôle

Composition:

Pierre CALMES, Vice-président
Anick WOLFF, premier juge,
Marie-Anne MEYERS, juge,
Alix GOEDERT, greffière.

ENTRE

A.), employée privée, demeurant à L-(...),

appellante, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN de Esch-sur-Alzette en date du 30 juillet 2001,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. la société à responsabilité limitée CONSTRUCTIONS CLARIDGE, établie et ayant son siège social à L-7535 Mersch, 18, rue de la Gare, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 43413,

intimée, aux fins du prédit exploit Jean-Claude STEFFEN,

appellante par appel incident,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

en présence de :

2. la société à responsabilité limitée GLOBUS, agence de Voyages, établie à L-6905 Niederanven, Centre Commercial Les Arcades, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des

sociétés de Luxembourg sous le n° B 25282, déclarée au R.C. sous
AGENCE DE VOYAGES GLOBUS SARL.,

intimée, aux fins du prédit exploit Jean-Claude STEFFEN,
défaillante.

LE TRIBUNAL

Où **A.)**, par l'organe de son mandataire Maître Gérard A. TURPEL, avocat constitué,
demeurant à Luxembourg.

Où la société à responsabilité limitée CONSTRUCTIONS CLARIDGE S.à.r.l., par
l'organe de son mandataire Maître Roy REDING, avocat constitué, demeurant à
Luxembourg.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 22 janvier 2003.

Monsieur le Vice-président Pierre CALMES entendu en son rapport oral à l'audience
publique du 26 février 2003.

Revu le jugement du 21 novembre 2002.

Il y a lieu de rappeler que la société CLARIDGE a pratiqué une saisie-arrêt sur le
salaire de **A.)** pour le montant de 289.314.- francs, soit 7.171,91.- EUR à titre de solde
du décompte final relatif aux travaux effectués dans la maison des époux **B.)-A.)** sise
à (...).

A.) s'oppose à la demande en paiement en invoquant des vices et malfaçons.

Le tribunal a dans son jugement du 21 novembre 2002 retenu qu'il y a avait lieu de
déduire du solde redû le montant forfaitaire de 500.- EUR à titre des travaux non
exécutés et énumérés dans le procès-verbal de réception du 11 décembre 1995.

En ce qui concerne les malfaçons apparues ultérieurement, à savoir les infiltrations
d'eau, la société CLARIDGE a soulevé la forclusion de la demande, au motif que les
malfaçons n'auraient pas été dénoncées dans un bref délai. Pour pouvoir apprécier
l'application de l'article 1648 du code civil, le tribunal a avant tout autre progrès en
cause demandé à **A.)** de verser le contrat conclu entre parties.

A.) a versé suite à ce jugement une farde de pièce contenant le contrat conclu entre parties et une farde de pièces contenant six photos.

La société CLARIDGE conclut au rejet de la deuxième farde, notifiée le 21 janvier 2003, dans la mesure où A.) aurait dû solliciter la révocation de la clôture pour verser d'autres pièces que celles demandées par le tribunal.

Etant donné qu'un jugement est intervenu en date du 21 novembre 2002 pour permettre à A.) de verser une pièce, l'instruction a été réouverte et puis clôturée en date du 22 janvier 2003. Les pièces notifiées avant l'ordonnance de clôture sont dès lors recevables.

Suivant contrat du 24 octobre 1994, la société CLARIDGE et les époux B.)-A.) ont conclu une vente en l'état futur d'achèvement.

Avant de pouvoir déterminer le régime de garantie applicable, il y a lieu de déterminer dans un premier temps, si le vice allégué par A.), à savoir les infiltrations d'eau, affecte un gros ouvrage ou un menu ouvrage.

Constitue un gros ouvrage « toute construction d'une certaine importance qui forme un tout complet », ou encore un ouvrage « dont les diverses parties, bâties ou non, sont solidaires les unes des autres au point de ne plus faire qu'un ensemble ».

Un arrêt de la Cour d'appel du 29 juin 1984 a retenu comme critères du gros ouvrage :

- la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité et sa sécurité
- l'utilité de l'ouvrage
- l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire
- le coût et le caractère d'investissement durable que représente l'ouvrage incriminé.

Dans cet arrêt, la Cour a retenu que « ne sauraient donc ranger parmi les ouvrages dits menus que ceux qui ne sont conçus et réalisés qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ceux qui ne participent pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement serait admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf, sans destruction ».

On constate que dans cet arrêt, la Cour prend en considération plutôt l'ampleur des dégâts et le coût des réparations que le caractère dangereux du vice.

Les problèmes d'humidité et d'étanchéité sont à ranger parmi les vices affectant les gros ouvrages.

La responsabilité décennale des constructeurs sur base des articles 1792 et 2279 du code civil, applicable en matière de vente d'un immeuble en état futur d'achèvement, n'est cependant encourue que si le vice, qui affecte le gros ouvrage, en compromet la solidité en tout ou en partie. Les deux conditions de l'existence d'une malfaçon aux gros ouvrages et de la gravité du vice, de façon à ce que la solidité de l'édifice soit

compromise, doivent être cumulativement remplies pour qu'il y ait lieu à garantie décennale. Une simple gêne d'usage ne saurait satisfaire aux exigences de ces dispositions (Cour 23 octobre 1974, P.23, p.194 ; 24 octobre 1983, G.) c/ W.)).

Actuellement, la tendance des juridictions est d'appliquer avec moins de rigueur ces critères, en retenant notamment que des dégâts d'une grande ampleur, qui ont rendu l'immeuble impropre à l'usage auquel il était destiné, sont à considérer comme dégâts affectant la solidité et la durabilité de la construction et qu'on ne saurait exiger la ruine dans le sens de l'effondrement total ou partiel, alors que les immeubles modernes en béton armé ne peuvent pratiquement s'effondrer.

Les tribunaux ont aussi appliqué un double critère alternatif, le vice étant considéré comme grave s'il affecte la solidité de l'immeuble ou s'il le rend impropre à une utilisation conforme à sa destination (Cour 4 janvier 1988).

D'autres décisions appliquent un nouveau critère dans l'appréciation de la gravité du vice, à savoir celui de l'ampleur des dégâts ou du coût des réparations plutôt que le caractère dangereux du vice (voir pour tout ce qui précède : Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, P.1990, p.3 et s).

En l'espèce, les désordres constatés par l'expert dans la maison des époux **B.)-A.)**, à savoir humidité dans la chambre à coucher et stagnation de l'eau dans le garage, affectent un gros ouvrage, le sol et le plafond étant des éléments porteur concourant à la stabilité et à la solidité du bâtiment (cf. Cour 15 octobre 1990, n°11005 du rôle).

Il résulte encore du rapport d'expertise que les réfections se limitent à revoir le solin en plomb dans la chambre à coucher d'un coût de 9.440.- francs, à refixer la toiture (DIBA) sur la façade arrière d'un coût de 8.720.- francs et à refaire la pente dans le garage évalué 24.972.- francs.

Le tribunal estime sur base de ces constatations que les infiltrations d'eau ne compromettent pas la solidité de la maison des époux **B.)-A.)**.

En matière de vente d'immeubles à construire, comme en l'occurrence, si le vice affectant un gros ouvrage ne compromet pas la solidité, il y a lieu à application du droit commun.

En effet, puisqu'une vente d'immeuble à construire constitue une vente qui est régie par le droit commun de la vente pour tout ce qui n'est pas réglementé par la législation spéciale, il y a lieu de se référer, concernant la garantie des vices, aux règles des articles 1641 et suivants du code civil, c'est-à-dire que pour les vices mineurs affectant les gros ouvrages, le promoteur est responsable pendant trente ans, à condition que le vice soit dénoncé dans un bref délai et que, dès la dénonciation, l'action soit intentée dans un délai d'un an, conformément à l'article 1648 nouveau du code civil (Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, n° 40).

Il y a donc lieu d'analyser si en l'espèce les délais découlant de l'article 1648 du code civil ont été respectés.

Aux termes de l'article 1648 du code civil, l'acheteur est déchu de son droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.

La société CLARIDGE n'a pas contesté devant l'expert et non plus dans ses conclusions que les infiltrations d'eau sont apparues en 1999.

Aux termes d'une lettre du 6 juillet 1999 adressée par l'UNION LUXEMBOURGEOISE DES CONSOMMATEURS au mandataire de la société CLARIDGE, les époux **B.)-A.)** s'opposent au règlement du solde réclamé et font valoir notamment des infiltrations d'eau dans la chambre à coucher qu'ils ont constaté peu de temps avant.

Le tribunal estime qu'au vu de cette lettre envoyée début juillet 1999 pour dénoncer des infiltrations apparues peu de temps avant, la dénonciation des malfaçons est intervenue dans un bref délai.

Le moyen de forclusion invoqué par la société CLARIDGE n'est dès lors pas fondé. C'est dès lors à bon droit que le premier juge a tenu compte des malfaçons invoquées par **A.)** et ordonné une expertise.

A.) reproche au premier juge de ne pas avoir tenu compte de ses critiques formulées à l'égard du rapport d'expertise. Ainsi le premier juge n'aurait pas pu retenir que l'expert a justement fixé les moins-values, étant donné qu'il ne les avait fixées nullement. Le fait de vivre dans une chambre à coucher affectée d'humidité et de subir des infiltrations d'eau dans le garage constituerait un trouble de jouissance, évalué à la somme forfaitaire de 500.- EUR par la partie appelante.

La société CONSTRUCTIONS CLARIDGE soutient que le juge aurait estimé que l'expert aurait justement fixé le montant des réparations et non de la moins-value. Elle conclut à l'irrecevabilité de la demande de **A.)** pour constituer une demande nouvelle.

L'expert a retenu quant aux éventuelles moins-values que « en principe les moins-values sont applicables à partir du moment où les vices, voire les malfaçons ne sont plus redressables et causent un préjudice irréversible à tiers. Dans le cas qui nous occupe, les désordres répertoriés sont réparables. »

La demande de **A.)** telle que formulée dans son acte d'appel ne concerne en fait pas une moins-value affectant la construction, mais un trouble de jouissance dû aux infiltrations.

Or il ne résulte ni du jugement du 23 décembre 1999, ni de celui du 12 juillet 2001 que **A.)** aurait formulé une demande en dédommagement de son trouble de jouissance. Suite au dépôt du rapport d'expertise, elle s'est d'ailleurs contentée de le contester quant à l'évaluation du coût de la remise en état, sans critiquer l'absence de moins-value retenue par l'expert ou encore l'absence d'une indemnité pour trouble de jouissance.

La demande de A.) pour trouble de jouissance est donc à déclarer irrecevable pour constituer une demande nouvelle en instance d'appel.

A.) conteste encore l'évaluation du coût des travaux faite par l'expert, à savoir 63.402.- francs, en se basant sur deux devis dont un relatif à des travaux de réparation extérieurs du zinc et du garage d'un montant de 87.544.- et un relatif à des travaux de peinture et de remise en état du papier-peint d'un montant de 41.400.- francs. Le premier juge ne se serait pas du tout prononcé sur le premier devis et il aurait écarté le deuxième devis en estimant faussement que le papier-peint pouvait être remplacé par endroits.

En ordre subsidiaire A.) sollicite une mission complémentaire pour se prononcer sur l'évaluation des travaux à effectuer.

La société CONSTRUCTIONS CLARIDGE conteste les devis pour ne pas correspondre au prix réel du marché et pour être surfaits. Elle offre en ordre subsidiaire d'effectuer elle-même les travaux préconisés.

Le premier juge a retenu à bon droit que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour 18 décembre 1962, Pas.19, p.17).

Le devis de la société LUXB.T.I. relatif aux travaux de réparation extérieurs du zinc et du garage prévoit la fourniture de différents matériaux, ainsi que 56 heures en régies pour tous les travaux de réparation.

Même à supposer que les travaux concernés soient les mêmes, la différence entre ce devis et le rapport d'expertise réside surtout dans le nombre d'heures de travail qui suivant l'expert se chiffrent à $(2 \times 4 + 6 + 2 \times 8 =) 30$ heures.

Le devis versé en cause ne détaille pas le nombre d'heures pour les divers travaux et A.) n'explique pas la raison d'être de cette différence considérable par rapport à l'expertise.

A défaut de contestation circonstanciée de la part de A.) permettant de conclure à une erreur de calcul de l'expert sur le nombre d'heures de travail à mettre en compte, il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise sur ce point sans passer par un complément d'expertise.

Le deuxième devis versé par A.) concerne les travaux de peinture et de remise en état du papier-peint que la société REGENCY INTERIORS chiffre à 41.400.- francs, dont 28.000.- francs pour la main d'œuvre et 8.000.- francs pour la fourniture de matériel.

L'expert a retenu pour le remplacement ponctuel de papier-peint le montant de 12.000.- francs.

Le tribunal est d'avis qu'il n'y a pas seulement lieu de remplacer ponctuellement le papier-peint, étant donné que le risque de différence de couleur avec l'ancien papier-peint datant de 1995 est trop important.

Le remplacement du papier-peint étant rendu nécessaire suite à un défaut d'étanchéité imputable à la société CLARIDGE, A.) a droit à être indemnisée totalement de ce préjudice. Il s'ensuit qu'il n'y a pas non plus lieu de réduire le montant à allouer de ce chef du fait de la vétusté du papier-peint.

Le premier juge a retenu à bon droit qu'il n'y a pas lieu d'imposer à la société CLARIDGE de faire elle-même les travaux de remise en état, les relations entre parties étant définitivement brouillées, de sorte qu'un nouveau conflit serait inévitable.

Le coût des désordres s'élève dès lors comme suit :

- chambre à coucher	9.440.-
	28.000.-
	8.000.-
- toiture, façade arrière	6.480.-
	2.240.-
- garage	3.500.-
	15.680.-
	<u>5.792.-</u>
TOTAL NET	79.132.-
TVA 15%	<u>11.870.-</u>
TOTAL TTC	91.002.- francs, soit 2.255,88.- EUR.

La demande en condamnation et en validation de la saisie-arrêt sur salaire de la société CLARIDGE à l'égard de A.) se trouve dès lors fondée pour le montant de (7.171,91 – 500 – 2.255,88 =) 4.416,03.- EUR.

Les deux parties critiquent encore le jugement de première instance en ce qui concerne la condamnation aux frais d'expertise. Ainsi A.) fait valoir que l'expertise aurait été tout à fait justifiée au vu de l'existence des vices et qu'il n'y aurait pas lieu de prendre en considération leur importance, de sorte que les frais d'expertise devraient être supportés par la société CLARIDGE.

La société CLARIDGE soutient par contre que l'expertise n'aurait révélé que de menus travaux et que de nombreux désordres seraient dus à un défaut d'entretien, de sorte que A.) devrait supporter l'entièreté des frais.

Les frais de justice comprennent les frais d'expertise (MOREL, Traité élémentaire de procédure, n° 692, page 34). Quant les deux parties succombent partiellement dans leurs prétentions, le juge est alors investi d'un pouvoir discrétionnaire pour la répartition des dépens. Le caractère discrétionnaire ainsi affirmé a deux conséquences pratiques. Tout d'abord le juge n'est pas obligé de motiver spécialement sa décision de répartition des

dépens. Il lui suffit de constater la succombance partielle de chacune des deux parties pour pouvoir répartir comme il l'entend les dépens et n'a point d'autre motif à donner. Par ailleurs, le juge peut prendre la décision qu'il veut pour l'attribution des dépens. Il peut les mettre intégralement à la charge d'une des parties perdantes ou les partager dans une proportion qu'il détermine (cf. Jurisclasseur, Procédure civile, Fasc. 523, n°47 et s., p.8).

En l'espèce les parties ont succombé chacune partiellement dans leurs prétentions. Au vu des contestations de A.) retenues en première instance et en instance d'appel et de la condamnation intervenue à son égard, le tribunal fixe la répartition des frais de justice des deux instances, y compris les frais d'expertise, pour 1/3 à charge de la société CLARIDGE et pour 2/3 à charge de A.).

A.) critique le jugement de première instance en ce qu'il l'a condamné à une indemnité de procédure de 20.000.- francs.

La société CLARIDGE n'établissant effectivement pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge exclusive les frais non compris dans les dépens, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance n'est pas fondée et il y a lieu de réformer le jugement entrepris sur ce point.

Les deux parties succombant en appel chacune au moins partiellement dans leurs prétentions et n'établissant pas l'iniquité requise sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ne sont pas davantage fondées.

PAR CES MOTIFS,

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière de saisie-arrêt spéciale et en instance d'appel, statuant contradictoirement à l'égard de A.) et de la société à responsabilité limitée CONSTRUCTIONS CLARIDGE, et par un jugement réputé contradictoire à l'égard de la société à responsabilité limitée GLOBUS ;

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 22 janvier 2003 ;

entendu Monsieur le Vice-président Pierre CALMES en son rapport oral à l'audience publique du 26 février 2003 ;

revu le jugement du 21 novembre 2002 ;

dit la demande de A.) pour trouble de jouissance irrecevable ;

dit l'appel incident non fondé ;

dit l'appel principal partiellement fondé ;

partant, par réformation du jugement du 12 juillet 2001,

condamne **A.)** à payer à la société à responsabilité limitée CONSTRUCTIONS CLARIDGE la somme de 4.416,03.- EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de l'ordonnance de saisie-arrêt, le 5 juillet 1999 jusqu'à solde ;

déclare bonne et valable,

partant valide la saisie-arrêt pratiquée par la société à responsabilité limitée CONSTRUCTIONS CLARIDGE sur le salaire de **A.)** entre les mains de la société à responsabilité limitée GLOBUS pour le montant de 4.416,03.- EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de l'ordonnance de saisie-arrêt, le 5 juillet 1999 jusqu'à solde ;

ordonne à la partie tierce-saisie de verser entre les mains de la partie créancière saisissante les retenues légales qu'elle était tenue d'opérer sur le salaire de la partie débitrice saisie à partir du 7 juillet 1999, jour de la notification de la saisie-arrêt ;

ordonne en outre à la partie tierce saisie de faire les retenues légales venant à échéance et de les verser à la partie créancière saisissante jusqu'à concurrence de la somme redue en principal, intérêts et frais ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée CONSTRUCTIONS CLARIDGE en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance ;

dit non fondées les demandes des deux parties en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

fait masse des frais et dépens des deux instances, y compris les frais d'expertise, et les impose pour 2/3 à **A.)** et pour 1/3 à la société à responsabilité limitée CONSTRUCTIONS CLARIDGE, avec distraction au profit de Maître Gérard Turpel qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.