

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement civil no. 250/2002 -(XIe chambre)

Audience publique du jeudi vingt-quatre octobre deux mille deux

Numéro 70668 du rôle

Composition:

MAGISTRAT1.), Vice-Président,
MAGISTRAT2.), premier juge,
MAGISTRAT3.), juge,
GREFFIER1.), greffière.

ENTRE

1. la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie e ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),
2. la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

parties demanderesses, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de (...) en date du 9 mai 2001,

parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

ET

PERSONNE1.), fonctionnaire, demeurant à L-(...),

partie défenderesse, aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

en présence de :

- l'SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son comité de direction actuellement en fonctions.

LE TRIBUNAL

Oùï la société anonyme SOCIETE1.) S.A., et la société anonyme SOCIETE2.) S.A., parties demandereses, par l'organe de leur mandataire Maître AVOCAT1.), avocat constitué, demeurant à (...).

Oùï PERSONNE1.), partie défenderesse, par l'organe de son mandataire Maître AVOCAT2.), avocat constitué, demeurant à (...).

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 26 juin 2002.

Monsieur le Vice-président MAGISTRAT1.) entendu en son rapport oral à l'audience publique du 2 octobre 2002.

En vertu d'une autorisation présidentielle du 2 mai 2001, et par exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de (...) du 8 mai 2001, la société anonyme SOCIETE1.) et la société anonyme SOCIETE2.) ont fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de l'SOCIETE3.) sur les sommes que celle-ci pourra redevoir à PERSONNE1.) pour sûreté et pour avoir paiement du montant de 2.256.313,-francs en principal ainsi que du montant de 35.000,- francs à titre d'avance sur les frais de justice.

Cette saisie-arrêt fut régulièrement dénoncée à PERSONNE1.) par exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) du 9 mai 2001, ce même exploit contenant également assignation en validation de la saisie.

La contre-dénonciation fut signifiée à la partie tierce saisie par exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) du 15 mai 2001.

A l'appui de leur demande, les parties requérantes font valoir qu'elles ont créé entre elles une association momentanée SOCIETE1.) – SOCIETE2.) pour mener à bien la réalisation de 5 maisons bifamiliales jumelées sises à (...).

Suivant acte notarié du 14 avril 2000, les requérants ont vendu un immeuble en copropriété en état futur d'achèvement à PERSONNE1.) pour un prix de 8.200.000,- francs.

Les parties requérantes font exposer qu'à ce jour, PERSONNE1.) reste redevoir la somme de 2.266.313,- francs, qu'il refuse, malgré mise en demeure, de régler.

Elles affirment encore qu'PERSONNE1.) a emménagé dans ledit appartement en date du 13 novembre 2000 et a procédé au changement de la serrure de la porte d'entrée et ce sans autorisation des requérantes et sans qu'il y ait eu au préalable remise des clés.

L'affaire étant en état d'être jugée, la clôture de l'instruction a été prononcée par ordonnance du 26 juin 2002.

PERSONNE1.) conteste la demande adverse en faisant valoir que le contrat de vente stipulait un prix de 203.272,69 EUR et qu'il a réglé, jusqu'à ce jour, le montant de 191.125,91 EUR, de sorte que le solde redû sur base du contrat de vente ne s'élèverait qu'au montant de 12.146,78 EUR.

PERSONNE1.) conteste par ailleurs avoir accepté un quelconque dépassement du prix de vente conventionnel, ou d'avoir commandé et/ou accepté de quelconques travaux supplémentaires par rapport au marché de base.

PERSONNE1.) fait encore valoir qu'en tout état de cause, les parties requérantes ne sauraient être admises à réclamer un montant supplémentaire, étant donné que les travaux réalisés seraient affectés de graves vices et malfaçons.

Il résulte des pièces versées en cause que la vente en l'état futur d'achèvement a été conclue pour le prix de 8.200.000,- francs, respectivement 203.272,69 EUR, le prix des constructions restant à réaliser au moment de la signature de l'acte de vente ayant été de 4.491.960,- francs, respectivement 111.352,77 EUR.

Il n'est pas contesté qu'PERSONNE1.) a d'ores et déjà payé le montant de 191.125,91 EUR.

Les parties requérantes font cependant valoir qu'PERSONNE1.) aurait commandé de nombreux travaux supplémentaires, de manière à ce que le prix total de la construction en serait augmenté d'autant.

Il y a lieu de rappeler que les parties requérantes demandent le paiement de quatre factures.

Or, tandis que les factures 100a et 110a concernent la mise en compte de travaux qualifiés de supplémentaires, les factures 110 et 120 concernent le paiement par tranches telles que prévues au contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

Il résulte d'un courrier du 1^{er} septembre 2000 qu'PERSONNE1.) a accepté la mise en compte d'un certain nombre de suppléments, ce courrier portant la signature du défendeur pour accord des montants y repris, pour un prix total de 1.393.750,- francs hors taxes, équivalant à 1.602.812,- francs TTC.

Les suppléments facturés par les parties requérantes s'élèvent à un montant total de $(106.000 + 950.499 + 615.814) = 1.672.313,-$ francs TTC.

Dans les circonstances données, PERSONNE1.) ne peut dès lors pas raisonnablement affirmer qu'il n'avait jamais marqué son accord pour la réalisation de travaux supplémentaires, le montant facturé étant par ailleurs sensiblement le même que celui pour lequel PERSONNE1.) avait donné son accord.

Le tribunal constate par ailleurs que l'affirmation d'PERSONNE1.), selon laquelle les suppléments facturés feraient double emploi avec le marché de base, reste à l'état de pure

allégation, étant donné qu'il ne fournit aucun élément permettant au tribunal de vérifier cette affirmation. Il n'y a par ailleurs pas lieu d'admettre l'offre de preuve par expertise à cet égard, étant donné qu'PERSONNE1.) a expressément accepté la facturation des suppléments.

Le tribunal considère en conséquence que la demande de paiement des factures relatives aux suppléments est en principe fondée, sans préjudice des développements qui vont suivre au titre des prétendus vices et malfaçons.

Quant aux autres factures, à savoir celles relatives aux différentes tranches de paiement telles que prévues à l'acte notarié de vente, le tribunal constate que les montants facturés diffèrent des montants prévus au contrat liant les parties.

Les parties requérantes ne fournissent aucun élément d'explication par rapport à ces différences.

Le tribunal constate au vu des pièces et explications fournies en cause qu'PERSONNE1.) a payé au titre de ces factures le montant de 7.604.000,- francs et que des factures, hors suppléments, à hauteur de $(345.000 + 345.000) = 690.000,-$ francs restent dus, de sorte que le montant total facturé hors suppléments s'élève à 8.294.000,- francs.

Il s'ensuit que la demande des parties requérantes relatives aux factures suivant le contrat de vente doit en tout état de cause être réduit du montant de 94.000,- francs, représentant la différence entre le prix de vente prévu au contrat et le montant réellement facturé, respectivement 2.330,20 EUR.

Il y a cependant lieu de rappeler qu'PERSONNE1.) estime ne plus rien redevoir aux parties requérantes en raison des nombreux vices et malfaçons affectant son immeuble.

Il se base sur un rapport d'expertise dressé par EXPERT1.) en date du 8 juin 2001.

Les parties requérantes font valoir que le montant retenu par l'expert pour l'évaluation des vices relevés par lui ne concernerait pas uniquement l'appartement d'PERSONNE1.), mais l'ensemble de cinq maisons bi-familiales.

Il s'ensuit qu'il y a lieu d'analyser le rapport d'expertise EXPERT1.) poste par poste, afin de déterminer les vices affectant spécialement l'appartement d'PERSONNE1.) et les moins-values en résultant.

Le tribunal constate par ailleurs que le courrier de l'expert EXPERT1.) du 13 mars 2002 invoqué par PERSONNE1.) n'est pas versé en cause, de sorte que le tribunal ne s'y réfère pas.

1. Travaux de ferblanterie et de couverture en zinc

L'expert retient que le remplacement intégral de la toiture s'impose pour un prix de 4.025.000,- francs, l'expert précisant que cette réfection concerne non seulement l'immeuble d'PERSONNE1.), mais l'immeuble entier.

Or, il résulte notamment de l'acte notarié de vente que l'appartement d'PERSONNE1.) se trouve dans un bloc de deux maisons bifamiliales, de sorte que quatre appartements sont concernés par la réfection du toit.

Contrairement aux affirmations des parties requérantes, l'expert a préconisé uniquement la réfection de l'un des deux blocs de maisons faisant partie de l'ensemble résidentiel de 5 maisons

bifamiliales, étant donné que sa mission concernait uniquement les vices invoqués par PERSONNE1.). Or, le bloc comprenant l'appartement PERSONNE1.) comprend deux maisons bifamiliales.

PERSONNE1.) étant propriétaires de 616,247 millièmes dans une moitié du bloc, il s'ensuit que la réfection de la toiture concerne PERSONNE1.) à hauteur de $(4.025.000 : 2 \times 616,247/1000) = 1.240.197,-$ francs.

2. Rampe de garage

L'expert évalue au montant de 217.166,- francs les travaux de réfection nécessaires au niveau de la rampe de garage.

Or, la rampe d'accès au garage concerne les deux appartements de la maison bifamiliale, de sorte que la remise en état ne concerne PERSONNE1.) qu'à hauteur de 133.828,- francs.

3. Enduit de façade

L'expert retient des travaux de réfection pour un montant de 331.430,- francs.

Il est évident que la réfection de la façade concerne les deux appartements de la maison bifamiliale.

PERSONNE1.) étant propriétaire de 616,247 millièmes, la réfection de l'enduit de façade le concerne à hauteur de 204.243,- francs.

4. Porte de garage

L'expert évalue à 126.500,- francs le remplacement de la porte de garage.

Il résulte des pièces versées en cause que la porte du garage est privative, de sorte que le montant retenu par l'expert concerne exclusivement PERSONNE1.).

5. Achèvement du hall cave

L'expert évalue ce poste au montant de 139.518 francs.

Il résulte du rapport d'expertise que ce poste est relatif aux parties communes.

Il s'ensuit qu'PERSONNE1.) est concerné par ce poste à hauteur de 85.978,- francs.

6. Garde-corps

L'expert évalue les mises en état de ce chef au montant de 25.282,- francs.

La rampe d'escalier étant installé dans les parties privatives appartenant à PERSONNE1.), celui-ci est concerné par l'intégralité de montant retenu par l'expert.

7. Prise électrique de la buanderie

L'expert retient à ce titre un montant de 2.746,- francs HT, soit 3.158,- francs TTC.

La buanderie faisant partie des parties communes, PERSONNE1.) est concerné à hauteur de 1.946,- francs.

L'expert constate par ailleurs que la société SOCIETE1.) n'a pas versé de certificat de conformité émis par la SOCIETE4.) concernant la conformité générale de l'installation électrique, de sorte qu'il préconise la retenue d'une garantie de 118.158,- francs.

Les actuelles parties requérantes n'ayant pas prouvé qu'entre-temps un tel certificat de conformité a été délivré, le tribunal estime qu'PERSONNE1.) doit bénéficier d'une retenue de garantie de 72.815,- francs.

8. Aménagement des alentours

L'expert retient un montant de 117.266,- francs à ce titre.

Ce poste étant relatif aux parties communes, PERSONNE1.) est concerné à hauteur de 72.256,- francs.

9. Chemin d'accès piétons

L'expert évalue à 170.407,- francs les travaux de réfection de ce chef.

Ce poste faisant également partie des parties communes, PERSONNE1.) en est concerné à hauteur de 105.013,- francs.

10. Porte d'entrée principale

L'expert retient un montant de 52.900,- francs de ce chef.

L'entrée principale concernant les deux appartements de l'immeuble, PERSONNE1.) est concerné par ce poste à hauteur de 32.599,- francs.

11. Seuils de fenêtres

L'expert retient le montant de 26.634,- francs de ce chef.

A défaut d'autres indications de la part de l'expert, il y a lieu d'admettre que le montant retenu par lui ne concerne que l'appartement PERSONNE1.), qui faisait seul partie de la mission d'expertise qui lui avait été confiée, de sorte qu'il peut prétendre à l'intégralité du montant.

12. Faux-plafonds devant la cuisine et devant le cheminée

L'expert retient une moins-value de 213.900,- francs de ce chef.

Les vices concernés étant relatifs aux parties privatives de l'appartement PERSONNE1.), l'entièreté du montant retenu par l'expert revient à PERSONNE1.).

13. Menuiseries extérieures.

L'expert retient des travaux de réfection à hauteur de 12.047,- francs.

Seul l'appartement d'PERSONNE1.) ayant été visité dans le cadre de l'expertise, il y a lieu d'admettre que l'expert ne s'est prononcé que sur les menuiseries de cet appartement, de sorte que l'entièreté du montant revient à PERSONNE1.).

14. Balcons

L'expert évalue à 17.788,- francs les travaux de réfection relatifs à ce poste.

Le tribunal constate que ce travaux concernent uniquement le balcon du premier étage, partie privative d'PERSONNE1.), de sorte que ce dernier peut prétendre à l'intégralité du montant retenu par l'expert.

15. Caissons à volets

L'expert retient un montant de 5.750,- francs, ce montant revenant intégralement à PERSONNE1.), l'expert n'ayant relevé que les malfaçons affectant l'appartement PERSONNE1.), que ce soit dans ses parties privatives ou dans les parties communes.

16. Absence de calorimètres aux radiateurs.

L'expert retient un montant de 34.500,- francs en raison de l'absence des calorimètres pourtant prévus au cahier des charges.

L'expert n'ayant pas été chargé de relever les vices affectant l'autre appartement de la maison bifamiliale, il y a lieu d'admettre que son évaluation ne concerne que l'appartement PERSONNE1.), de sorte que celui-ci peut prétendre à l'intégralité du montant retenu par l'expert.

17. Installation sanitaire

Il y a encore lieu de constater que l'entièreté du montant retenu par l'expert, à savoir 11.500,- francs, revient à PERSONNE1.), ce poste ne concernant que la salle de bains de celui-ci.

18. Jacuzzi

L'expert estime qu'une révision de contrôle, évaluée à une valeur de 11.500,- francs, s'impose en raison du dysfonctionnement du jacuzzi, élément privatif de l'appartement d'PERSONNE1.), de sorte que ce montant lui revient intégralement.

19. Carrelage de la salle de bains

L'expert évalue ce poste à 5.019,- francs, ce montant devant revenir dans son intégralité à PERSONNE1.).

20. Balustrade en éléments de béton préfabriqués

L'expert évalue ce poste à 17.250,- francs.

A défaut d'autres éléments d'appréciation, il y a lieu d'admettre que ce poste est relatif aux parties privatives appartenant à PERSONNE1.), de sorte que ce montant lui revient intégralement.

En résumé, les vices et malfaçons affectant l'appartement PERSONNE1.) se chiffrent dès lors au montant de 2.456.545,- francs, soit 60.896,16 EUR.

Le tribunal constate qu'PERSONNE1.) ne formule pas de demande reconventionnelle tendant à la condamnation des parties requérantes à lui payer un montant équivalent aux vices et malfaçons constatées par l'expert et à ceux survenus après l'expertise, mais qu'il demande uniquement à voir déclarer la demande adverse non fondée, au motif que les vices et malfaçons dépasseraient les montants actuellement réclamés par les parties saisissantes.

Or, le montant des vices tels que décrits ci-avant dépassant le montant réclamé par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), à savoir le montant de 2.256.313,- francs, soit 55.932,54 EUR, et dès lors également le montant théoriquement redû tel que réduit par le tribunal, non seulement celles-ci doivent être déboutées de leur demande, mais en outre le complément d'expertise réclamé par PERSONNE1.) devient superfétatoire.

La demande en condamnation des parties saisissantes n'étant pas fondée, il y a lieu d'ordonner la mainlevée pure et simple de la saisie-arrêt pratiquée au détriment d'PERSONNE1.).

PERSONNE1.) formule encore une demande reconventionnelle tendant à voir constater que la procédure adverse était purement vexatoire et à voir condamner les parties saisissantes à lui payer des dommages et intérêts à ce titre.

Le saisissant est responsable envers le saisi et tenu de réparer le dommage qui lui a été causé du chef d'une saisie-arrêt pratiquée indûment (Répertoire pratique de droit belge, tome XI, verbo saisie-arrêt, n° 658). Le saisi doit être indemnisé du préjudice qu'il a souffert, peu importe que le saisissant ait agi ou non de mauvaise foi. Il suffit qu'il ait saisi sans avoir le droit de le faire (op. cit. n° 659).

Toute saisie-arrêt par cela qu'elle frappe d'indisponibilité les sommes ou les valeurs arrêtées, engendre, en principe, un préjudice pour le cité (op. cit. n° 660 ; J.P. Esch 28.11.1989 BANQUE1.) c/ PERSONNE2.) en présence de SOCIETE5.), n° 1553/89, jugement confirmé en appel par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 3^e chambre en date du 12 juillet 1990, n° 193/90 III).

La jurisprudence s'est sensiblement orientée vers un assouplissement des conditions de gravité requises de la faute en matière de voies d'exécution. La faute qualifiée n'y semble plus le critère obligé. On rejoint ici l'évolution qu'a suivie parallèlement l'abus du droit d'agir ou de défendre en justice. Il fut longtemps jugé en la matière que l'exercice d'une action en justice, de même que la défense à une telle action ne dégénèrent en abus que s'ils constituent un acte de malice ou de mauvaise foi ou s'il s'agit d'une erreur grossière équipollente au dol. Mais il est affirmé aujourd'hui que la faute, même non grossière et dolosive, suffit lorsqu'un préjudice en résulte, à justifier une condamnation à des dommages et intérêts (cf. Rev. Trim. Dr. Civ. 1991, page 160, par V. Normand).

En l'espèce, le tribunal considère que le fait pour les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) de faire pratiquer saisie-arrêt, tout en ayant connaissance des multiples vices et malfaçons dénoncés par PERSONNE1.) dès avant la saisie-arrêt, doit être qualifié d'abusif, de sorte que la demande en dommages et intérêts pour saisie-arrêt abusive est fondée en principe.

Le tribunal évalue 1.000,- EUR le préjudice souffert de ce chef par PERSONNE1.), de sorte qu'il y a lieu de condamner les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à lui payer ce montant.

Les parties SOCIETE1.) et SOCIETE2.), pour leur part, demandent à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, cette demande n'est cependant pas fondée, de sorte qu'il y a lieu de les en débouter.

PAR CES MOTIFS,

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 26 juin 2002,

Monsieur le Vice-Président MAGISTRAT1.) entendu en son rapport oral à l'audience publique du 2 octobre 2002,

reçoit la demande en la pure forme,

au fond, la dit cependant non justifiée,

partant en déboute,

ordonne la mainlevée pure et simple de la saisie-arrêt pratiquée en date du 8 mai 2001,

reçoit la demande reconventionnelle en la pure forme,

au fond, la dit justifiée,

partant, condamne la société anonyme SOCIETE1.) et la société anonyme SOCIETE2.) in solidum à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000,- EUR à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

dit la demande des sociétés anonymes SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile non fondée,

partant, en déboute,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) et la société anonyme SOCIETE2.) à tous les frais de l'instance.