

Arrêt civil.

Audience publique du dix-neuf mars deux mille huit.

Numéro 32072 du rôle.

Composition:

*Françoise MANGEOT, conseiller, président;*

*Astrid MAAS, conseiller;*

*Gilbert HOFFMANN, conseiller, et*

*Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

*Entre :*

**SOC.1.) société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à (...),**

*appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy Engel de Luxembourg en date du 28 juillet 2006,*

*comparant par Maître Michel Karp, avocat à Luxembourg,*

*et :*

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE RES.1.), immeuble sis à (...),**

*intimé aux fins du susdit exploit Guy Engel,*

*comparant par Maître Georges Krieger, avocat à Luxembourg.*

#### **LA COUR D'APPEL:**

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)** a, par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 26 octobre 2005, fait donner assignation à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de l'entendre condamner en ordre principal à effectuer dans les deux mois à partir de la signification du jugement à intervenir et sous peine d'une astreinte de 1.000.-€ par jour de retard, les travaux de stabilisation du talus préconisés par l'expert Rolf BECKER

dans son rapport du 14 avril 2005. La partie demanderesse sollicitait, en ordre subsidiaire, et après constat d'huissier du non achèvement des travaux six mois après la signification dudit jugement la condamnation de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. à lui payer, en sus de l'astreinte, le montant de 30.300.- € avec les intérêts légaux à partir du jour de l'assignation en référé, sinon de la demande en justice du 26 octobre 2005.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)** requérait, enfin, une indemnité de procédure de 1.750.- € en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a d'abord, par jugement contradictoire du 27 juin 2006, avant tout autre progrès en cause, renvoyé le dossier aux parties, pour permettre au syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)** de verser une copie du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires autorisant le syndic à entamer une action en justice contre le promoteur, sursis à statuer quant au surplus, réservé les frais et dépens de l'instance et fixé l'affaire pour continuation des débats à une audience ultérieure.

La juridiction du premier degré avait dans la motivation de sa décision rejeté l'exception obscuri libelli soulevée par la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. en retenant notamment que « *En l'espèce, il convient de relever que les origines du problème sont indiquées et le fondement juridique des prétentions du syndicat ainsi que son intérêt à voir la défenderesse atraite au litige résultent à suffisance des mentions de l'exploit d'assignation litigieux. Par ailleurs, à la condition de ne pas modifier les faits de la cause et de ne pas introduire dans le débat de nouveaux éléments de fait, le juge n'excède pas ses pouvoirs, lorsqu'il modifie la qualification qu'a choisie le plaideur. Il lui appartient d'examiner le litige, au besoin en attribuant aux faits leur véritable qualification juridique* ».

Dans un deuxième jugement contradictoire du 14 juillet 2006, la même juridiction a ensuite déclaré fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)** en condamnation de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. à redresser en nature les vices et malfaçons constatés ; a en conséquence dit que la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. devait procéder à la réparation en nature des vices constatés au rapport d'expertise BECKER du 14 avril 2005 et évaluée à la somme de 30.291,47 € ; a commis l'expert Rolf BECKER pour procéder à la réception des travaux de remise en état ; a dit que les travaux de réfection devaient être réalisés dans un délai de six mois à partir de la signification du jugement sous peine d'une astreinte de 375.- € par jour de retard ; a dit que si la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. ne procédait pas aux travaux endéans le délai imparti, le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)** était d'ores et déjà autorisé à y faire procéder aux frais de la partie défenderesse et que

ces frais seraient récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ; a débouté les parties de leurs demandes sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ; a rejeté la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)** tendant à voir déclarer le jugement exécutoire par provision ; a condamné la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. à tous les frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'expertise BECKER du 14 avril 2005.

La société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. a, par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 28 juillet 2006, régulièrement relevé appel de ces deux jugements.

Elle demande, en ordre principal, à voir déclarer la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)** nulle, sinon irrecevable, sinon non fondée.

En ordre très subsidiaire, elle demande à voir débiter le délai prévu après la signification de l'arrêt à intervenir, à voir réduire l'astreinte à de plus justes proportions et à la voir plafonner à un montant raisonnable.

La partie appelante requiert enfin une indemnité de procédure de 1.000.- € sur fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'intimée conclut à la confirmation des décisions de première instance, à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- € et au rejet de la demande de même nature présentée par la partie appelante.

#### Quant au jugement du 27 juin 2006.

La partie appelante fait grief aux juges du premier degré de ne pas avoir admis l'exception *obscuri libelli* par elle soulevée.

Elle fait développer à ce sujet que l'acte d'assignation doit renfermer une description des faits suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et enfin pour permettre à ce dernier le choix des moyens de défense appropriés. En matière de responsabilité civile, il serait, en outre, requis que le demandeur indique les textes de loi sur lesquels il base sa demande.

Tel n'ayant pas été le cas en l'espèce, le jugement serait à réformer.

La partie intimée conclut à la confirmation de la décision de première instance en donnant à considérer que le libellé de l'acte introductif de première instance était précis et suffisamment motivé, que le fondement juridique de la demande y était, en outre, contrairement aux allégations de la partie appelante, renseigné. La décision du tribunal d'arrondissement de Luxembourg serait exacte. Une méprise par la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. sur la portée de l'action introduite à son encontre aurait été impossible, compte tenu, en

outre, des antécédents (assignations en référé de 2003 et 2005 pour respectivement les mêmes travaux et l'institution d'une expertise).

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, pour des motifs corrects répondant aux moyens soulevés tant en première instance qu'en appel, débouté la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. de l'exception soulevée. Les faits gisant à la base des prétentions du syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)**, l'objet de la demande et d'ailleurs aussi son fondement juridique (ordres principal et subsidiaire) ont été indiqués avec suffisamment de précision pour exclure toute méprise dans le chef de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. et pour lui permettre d'assurer utilement sa défense.

Il s'ensuit que l'appel n'est pas fondé. Le jugement, non autrement critiqué, est à confirmer.

#### Quant au jugement du 14 juillet 2007.

La société appelante critique d'abord les juges de première instance pour ne pas avoir accueilli son moyen tiré de la forclusion à agir dans le chef du syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)**. Elle allègue que « *les propriétaires ont habité l'immeuble litigieux dès 1999, puisque la constitution du syndic date du 26 novembre 1999, de sorte que la demande est tardive au sens de l'article 1648 du code civil* ».

La partie intimée conclut au rejet de ce moyen, renvoie à la motivation de la décision de première instance et insiste sur le fait qu'il n'y aurait jamais eu de réception de l'ouvrage de sorte qu'elle serait en droit d'agir pendant trente ans.

La partie appelante reste en défaut de démontrer la réception invoquée de la construction. Le seul fait qu'il puisse y avoir eu nomination d'un syndic à la date du 26 novembre 1999 est trop équivoque pour impliquer une prise de possession valant réception tacite de l'ouvrage. La pièce intitulée CONVENTION DE RECEPTION et relative d'ailleurs à la seule réception par **A.)** et **B.)** de l'appartement par eux acheté dans cette résidence ne saurait, abstraction faite de son contenu équivoque, étayer les affirmations de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. quant à une réception de l'ouvrage dans son intégralité, pourtant nécessaire en l'espèce. Cette observation s'ajoute à la considération que la pièce afférente figure uniquement dans la chemise contenant la procédure de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. remise à la cour d'appel lors de la prise en délibéré de l'affaire.

Par ailleurs, le bref délai de l'article 1648 du code civil serait inapplicable en l'occurrence, même à admettre qu'il y ait eu réception de l'ouvrage.

Il est en effet évident – et les développements afférents des juges de première instance n'ont d'ailleurs été ni contestés ni contredits –, qu'il y

a eu pour la construction de l'immeuble à caractère résidentiel visé, conclusion de contrats de vente en l'état futur d'achèvement et que la partie intimée se plaint de troubles dont elle attribue l'origine au constructeur.

L'article 1648 du code civil ne concerne cependant pas les vices cachés nés à l'occasion d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

L'appel n'est pas fondé de ce chef.

La société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. conclut en ordre subsidiaire au rejet de la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)**.

Elle estime injustifiées les conclusions de l'expert et conteste d'abord avoir commis une faute de construction, insiste sur le fait que les travaux auraient été réalisés selon les règles de l'art et d'après les instructions d'un ingénieur.

La partie intimée serait elle-même responsable des désordres invoqués dans la mesure où elle aurait pendant six ans négligé d'exécuter l'obligation lui incombant d'entretenir les alentours.

Elle fait dans l'acte d'appel exposer en renvoyant aux photos versées par le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)** et relatives à la situation existant le 25 février 2002, que les dommages décrits par l'expert seraient survenus soit le 25 février 2002, soit au plus tard le 12 décembre 2003 – date de la visite des lieux par l'expert –. La situation actuelle ne correspondrait cependant plus à celle du 5 septembre 2001 – date de l'émission d'un avis par le service géologique des Ponts et Chaussées – ni à celle examinée par l'expert. Le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)** aurait en effet entretemps fait fixer une grille de protection sur le mur de soutènement « Stützmauer » de 1,90 mètre séparant la terrasse du talus et ce dispositif permettrait d'éviter qu'en cas d'éboulement des pierres tombent sur la terrasse et constituent un danger pour les personnes.

Des dommages postérieurs à l'installation de cette grille ne seraient pas démontrés. Les trois photos récentes versées en cause par la société appelante, ne permettraient, en effet, contrairement à celles ayant trait à la situation existant au 25 février 2002, pas de conclure à des dommages résultant d'une chute de pierres.

La société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. a dans des conclusions ultérieures précisé, sans expressément renoncer à ces développements, qu'elle contestait les affirmations actuelles du syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)** concernant une aggravation de la situation qui lui serait imputable. Elle a, pour autant que de besoin,

sollicité l'institution d'une expertise aux fins de vérifier d'une part la réalité d'un éventuel glissement de terrain et, d'autre part, si ce glissement n'est pas imputable au voisin qui n'a pas stabilisé son terrain (cf. lettre de **SOC.1.) G.m.b.H.**, adressée le 17 septembre 2007 à Maître Michel KARP).

La partie intimée conclut à la confirmation de la décision de première instance. Elle donne à considérer que les faits exposés dans l'acte introductif de première instance sont établis par les éléments du dossier à savoir que les travaux de terrassement de l'immeuble présentaient un danger dans la mesure où le talus qui longe l'immeuble glisse soit par des coulées de boue, soit par la chute de pierres.

Le désordre serait imputable à la société à responsabilité limitée **SOC.1.) G.m.b.H.** et il ne saurait y être remédié utilement que par les moyens préconisés par l'expert.

Les constatations du service géologique de l'administration des Ponts et Chaussées (courrier du 5 septembre 2001), seraient confortées par des photographies ainsi que par les conclusions claires et précises de l'expert BECKER.

L'obligation d'entretien des espaces verts incombant aux copropriétaires de la résidence serait étrangère à la naissance du trouble litigieux. Ce dernier trouverait son origine exclusivement dans les travaux de terrassement exécutés par la société à responsabilité limitée **SOC.1.) G.m.b.H.**

L'argumentation faite par la partie appelante au sujet du mur de soutènement serait contredite par les conclusions de l'expert. Il s'agirait, comme l'auraient décidé à raison les juges du premier degré, d'une simple mesure provisoire, insuffisante à prévenir le risque d'éboulement annoncé par l'expert. Il faudrait impérativement se tenir aux prescriptions de l'expert.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)** ajoute que le bien-fondé des allégations de la société à responsabilité limitée **SOC.1.) G.m.b.H.** ne saurait résulter d'une contestation en bloc des conclusions de l'expert.

La partie intimée verse dans ses conclusions du 27 août 2007, sans modifier ses prétentions, des photos censées démontrer une aggravation de la situation en ce sens que le terrain supérieur appartenant au voisin n'est pas stabilisé et continue de glisser du côté de la Résidence **RES.1.)**.

Elle s'oppose enfin à une réduction du montant de l'astreinte admis par le juge du premier degré.

Force est d'abord d'observer que la validité du rapport d'expertise BECKER n'est pas affectée par la simple remarque de la société à responsabilité limitée **SOC.1.) G.m.b.H.** relative à l'absence de lecture par l'expert de son rapport. Il s'impose ensuite de rappeler 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.

Les conclusions de l'expert reposent sur un examen approfondi et circonstancié par l'homme de l'art des données de l'espèce. Les contestations, restées à l'état de pure allégation, émises par la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. ne sauraient constituer un motif susceptible de les mettre en doute et a fortiori de les contredire.

L'observation de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. ayant trait au temps écoulé depuis la confection du rapport d'expertise ne saurait pas davantage prêter à conséquence dans la mesure où elle ne renferme aucune indication aboutissant à la non-responsabilité de la partie appelante, à une amélioration de la situation ou à une élimination adéquate du désordre.

Les juges de première instance ont par des motifs exacts répondant aux moyens exposés devant eux et restant valables dans la mesure où ces moyens ont été réitérés en appel, retenu que seuls les modes de remise en état prévus par l'expert Rolf BECKER étaient de nature à remédier aux désordres dont l'origine devait être attribuée à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H.

Il convient d'ajouter qu'il s'avère oiseux de s'étendre sur la question de la prétendue aggravation actuelle de la situation. L'intimée ne tirant aucune conséquence de son affirmation afférente (les prétentions sont restées identiques), il n'y a, en effet, pas lieu d'en vérifier la réalité et d'en déterminer le responsable au moyen le cas échéant d'une mesure d'instruction.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a à raison – et faute de mesure valable prise par la partie appelante – fait droit à la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)** tendant à la réalisation par le responsable, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H., des mesures prescrites par l'expert Rolf BECKER.

L'appelant s'est à juste titre vu imposer de faire procéder auxdits travaux nécessaires endéans un certain délai, qu'il convient, eu égard à l'exercice par la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. de la présente voie de recours, de redéfinir – les modalités figurent au dispositif du présent arrêt –. L'inobservation par l'appelant de cette condamnation est à suffisance de droit sanctionnée par le droit accordé à la partie intimée de faire exécuter les travaux requis aux frais de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H., sans qu'il s'avère, en outre, nécessaire de prévoir à cet effet une astreinte à acquitter par la société appelante.

Il s'ensuit que le jugement entrepris n'est à réformer que sur ce point.

L'appel n'est, pour le surplus, pas justifié et la décision déferée est à confirmer.

La société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H., dont les prétentions sont, abstraction faite du sort à réserver à la ci-dessus demande accessoire du syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)**, rejetées dans leur intégralité, ne justifie pas la réunion des conditions d'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, spécialement celle ayant trait à l'absence d'équité. Elle a, à raison été déboutée de sa demande afférente en première instance et ne saurait pas davantage prétendre à une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

La demande de même nature présentée pour la présente instance par le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)** est à rejeter, alors qu'il omet lui aussi de démontrer le caractère inéquitable du maintien à sa charge de frais irrépétibles engagés à l'occasion de la présente instance.

#### **Par ces motifs,**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

déclare l'appel de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. recevable ;

dit cet appel non justifié pour autant qu'il a trait au jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 27 juin 2006 ;

**confirme** le jugement déferé dans la mesure où il est entrepris ;

dit l'appel partiellement fondé en ce qu'il a trait au jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 14 juillet 2006 ;

#### **réformant**

déboute le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)** de sa demande tendant à voir condamner la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. au paiement d'une astreinte en cas de non-réalisation des travaux dans le délai imparti ;

décharge, pour autant que de besoin, la société appelante de la condamnation prononcée de ce chef à son égard par la juridiction du premier degré ;

**confirme** pour le surplus le jugement entrepris, sauf à préciser que la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. est condamnée à exécuter les travaux concernés dans un délai de six mois courant à partir de la signification du présent arrêt ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** G.m.b.H. aux frais et dépens de l'instance d'appel.