

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 79/23 - II - CIV

Audience publique du quatorze juin deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2021-00861 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Martine WILMES, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

E n t r e :

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ORGANISATION1.)**, sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER de Luxembourg, du 20 août 2021,

comparant par la société à commandite simple KLEYR GRASSO, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

e t :

la société anonyme **SOCIETE2.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son organe de représentation actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prêt exploit COGONI du 20 août 2021,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Le litige a trait à la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence « ORGANISATION1.) » (ci-après le Syndicat) en indemnisation de vices et malfaçons affectant la résidence « ORGANISATION1.) », (ci-après la Résidence) dirigée à l'encontre de la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.)), en sa qualité de promoteur, ayant fait construire la Résidence et ayant vendu les différents lots dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement.

Suite à la requête du Syndicat et par ordonnance de référé du 28 juin 2013, l'expert Gilles KINTZELE a été chargé d'une mission d'expertise pour relever les vices et malfaçons dont est affecté l'immeuble tant dans ses parties communes que dans ses parties privatives et pour déterminer le coût des travaux pour y remédier.

Dans son rapport d'expertise, l'expert KINTZELE a estimé le coût de la remise en état au montant de 7.428 euros. Le rapport d'expertise a été déposé en date du 22 juillet 2015.

Par exploit d'huissier de justice du 5 septembre 2019, le Syndicat a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE2.) aux fins de comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour la voir condamner à lui payer le montant de « 32.684,06 euros + p.m. », avec les intérêts légaux de retard en application de l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon les intérêts légaux, à compter de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir.

Il a encore demandé le montant de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le Syndicat a basé sa demande sur les articles 1142 et suivants du Code civil, subsidiairement sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil et plus subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du même Code.

La société SOCIETE2.) s'est opposée à la demande et a soulevé la déchéance de l'action au motif que plus de dix ans se seraient écoulés depuis la réception des travaux et la prise de possession des lieux par les différents copropriétaires.

Elle a demandé reconventionnellement de se voir indemniser pour le montant de 5.000 euros à titre de frais d'avocat exposés et a également requis une indemnité de procédure du montant de 2.500 euros.

Par jugement du 30 juin 2021, le tribunal a déclaré la demande du Syndicat irrecevable au motif que l'article 1646-1 du Code civil s'appliquait au litige et que plus de dix ans s'étaient écoulés depuis la réception tacite de l'ouvrage, de sorte qu'il y avait forclusion.

Les juges de première instance ont rejeté la demande du Syndicat basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) en remboursement de frais d'avocat.

Ils ont fait droit à la demande de la société SOCIETE2.) en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence du montant de 1.500 euros.

Du jugement du 30 juin 2021, lui signifié en date du 16 juillet 2021, le Syndicat a régulièrement relevé appel par acte d'huissier de justice du 20 août 2021.

La partie appelante demande, par réformation du jugement entrepris, de dire que les parties communes de la résidence n'ont fait l'objet d'aucune réception ni expresse ni tacite et de condamner la société SOCIETE2.), en sus des intérêts, au paiement du montant total de 28.971,67 euros + p.m. à titre d'indemnisation pour vices, malfaçons et inachèvements affectant les parties communes et au paiement, en sus des intérêts, du montant de 3.712,39 euros à titre de frais d'expertise.

Subsidiairement, le Syndicat demande de voir ordonner une nouvelle expertise.

En tout état de cause, il demande d'être déchargé de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure du montant de 1.500 euros retenue par le jugement entrepris et il demande de condamner la société SOCIETE2.) au paiement d'indemnités de procédure du montant de 5.000 euros pour la première instance et du montant de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

Il sollicite encore de condamner la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 10.098,47 euros à titre de remboursement de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La société SOCIETE2.) interjette appel incident et demande de réformer le jugement entrepris en ce qu'elle a été déboutée de sa demande en obtention du remboursement des frais et honoraires d'avocat. Elle demande de lui allouer

le montant de 5.000 euros au titre de préjudice subi de ce chef, sinon tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono*.

Pour le surplus, elle demande de confirmer le jugement entrepris et de condamner le Syndicat à lui payer le montant de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

A titre subsidiaire et pour le cas où la demande du Syndicat serait déclarée recevable, la société SOCIETE2.) demande de renvoyer le dossier en prosécution de cause devant les juges de première instance.

Le Syndicat fait valoir que les parties communes de la résidence sont atteintes de nombreux vices et malfaçons. Ainsi, l'expert KINTZELE aurait chiffré une partie des travaux de réparation, notamment les travaux de réfection relatif à l'humidité du socle de la façade et des balcons au montant de 7.428 euros HTVA. Le Syndicat indique encore que postérieurement au rapport d'expertise, il a encore dû remédier aux problèmes d'infiltrations de la cuve d'ascenseur pour le montant de 2.856,11 euros HTVA. Il signale aussi que le parking extérieur de la résidence fait l'objet d'inondations et nécessite des travaux d'aménagement qu'il chiffre au montant de 10.000 euros.

Ce serait à tort que les juges de première instance ont retenu qu'il y a eu réception des parties communes.

Le moyen quant à la déchéance de l'action n'aurait pas été soulevé *in limine litis* par le promoteur, de sorte qu'il faudrait l'écarter.

En application de l'article 1315 du Code civil et de la jurisprudence en la matière, il appartiendrait à celui qui se prévaut d'une réception tant expresse que tacite d'en rapporter la preuve.

Ce serait à tort que les juges de première instance ont estimé que les différents copropriétaires ont pris possession de leurs lots respectifs, de même que des parties communes au plus tard lors de la réunion en assemblée générale constitutive en date du 19 janvier 2009.

S'il est exact qu'une réception puisse être tacite, toujours est-il que les actes pouvant conclure à une telle réception ne devraient pas être susceptibles d'une autre interprétation que celle d'une volonté d'agréer l'ouvrage.

Les procès-verbaux de réception des parties privatives par les copropriétaires ne porteraient que sur les parties privatives, mais ne constitueraient pas une réception des parties communes.

Le seul fait de la nomination d'un syndic ne serait pas de nature à établir la possession valant réception tacite de l'ouvrage.

La jurisprudence exigerait une preuve positive de la prise de possession.

Le Syndicat souligne que les parties communes ne sont pas réceptionnées ni par la nomination d'un syndic ni par la réception des différentes parties privatives.

Il faudrait une véritable réception des parties communes par le syndic habilité à ce faire par l'assemblée générale.

L'appelant fait valoir qu'il a été jugé que le seul fait qu'il puisse y avoir eu nomination d'un syndic est trop équivoque pour impliquer une prise de possession valant réception tacite de l'ouvrage.

Il s'en suivrait que la simple constitution du syndic ou la tenue d'une assemblée générale portant sur d'autres éléments que la réception des parties communes ne serait pas de nature à établir cette réception.

La Cour de cassation française aurait également refusé de déduire la réception de l'ouvrage sur base de la simple tenue d'une assemblée générale des copropriétaires, en indiquant qu'il faut procéder à analyser si une telle intention ressort effectivement du procès-verbal d'assemblée générale.

Lors de l'assemblée générale du 19 janvier 2009, les copropriétaires n'auraient pas pris de décision permettant de déduire leur volonté de réceptionner le bâtiment. De même, aucun pouvoir n'aurait été donné au syndic pour procéder à une quelconque réception des parties communes.

Il faudrait une réception expresse pour les parties communes.

La partie appelante fait valoir qu'en l'absence de réception, le délai de garantie n'a pas encore commencé à courir, de sorte qu'elle ne pourrait être forclosée à rechercher la responsabilité du promoteur.

Il appartiendrait à la société SOCIETE2.) de prouver qu'à l'époque, les parties communes étaient terminées et exemptes du moindre vice.

Au vu de l'absence de réception, il y aurait lieu de dire que la responsabilité de la société SOCIETE2.) est engagée principalement sur base des articles 1147 et suivants du Code civil. Avant la réception, la responsabilité des constructeurs serait régie par les dispositions du droit commun tel qu'il découle de l'article 1147 du Code civil et par la prescription trentenaire de droit commun.

Si l'existence d'une réception devait être retenue, *quod non*, il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE2.) sur base de l'article 1646-1 du Code civil.

Le Syndicat est d'avis que la date de la prétendue réception des parties communes ne peut pas se situer à la date de la première assemblée constituante, étant donné que l'assemblée n'a pas donné mandat au syndic de procéder à la réception des parties communes.

Il s'en suivrait que la prétendue réception des parties communes ne pouvait dès lors intervenir qu'après 2009, la preuve de la date exacte incombant au promoteur.

Le Syndicat soutient encore qu'à défaut pour la société SOCIETE2.) de rapporter la preuve de la date exacte de la prétendue réception tacite, celle-ci n'a pas rapporté la preuve qu'il y a forclusion.

La preuve d'une prise de possession de tous les lots de copropriété et de la date précise d'une telle prise de possession ferait défaut.

La société SOCIETE2.) réplique qu'il ressort de l'assemblée générale constitutive du 19 janvier 2009 qu'il y a eu réception tacite de l'ouvrage.

Il faudrait dès lors appliquer l'article 1646-1 du Code civil, prévoyant un délai de garantie de 10 ans pour les vices cachés.

L'action du Syndicat n'ayant pas été introduite endéans le délai de 10 ans après la réception de l'ouvrage, il y aurait forclusion.

Appréciation de la Cour d'appel

C'est à bon droit que les juges de première instance ont écarté le moyen du Syndicat consistant à dire que le moyen de forclusion soulevé par la société SOCIETE2.) aurait dû être soulevé « *in limine litis* ».

En effet, ledit moyen n'a pas trait à la nullité d'un exploit ou d'un acte de procédure.

Or, d'après l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, seules les nullités d'exploit ou d'acte de procédure sont couvertes si elles ne sont pas proposées avant toute défense ou exception.

Il s'ensuit que le moyen tenant à la forclusion ne devait pas être soulevé « *in limine litis* ».

Il est admis en cause que les différents copropriétaires étaient liés à la société SOCIETE2.) par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

Les relations entre parties sont dès lors régies par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil, ainsi que par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil.

L'article 1642-1 du Code civil prévoit que :

« *Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents.*

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice. »

L'article 1646-1 du Code civil dispose que :

« Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code.

Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

L'action née en application du présent article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire. »

Il suit de ce qui précède qu'il doit y avoir eu réception de l'ouvrage par l'acquéreur pour qu'il y ait forclusion pour invoquer les vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de l'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Il appartient à la partie qui invoque l'existence d'une réception faisant courir les délais de garantie de prouver ce fait.

La charge de la preuve de la réception incombe dès lors à la société SOCIETE2.), comme cette dernière soutient qu'une réception des parties communes a eu lieu et que les délais de garantie prévus à l'article 1646-1 du Code civil ont commencé à courir.

La réception est l'acte par lequel les parties au contrat constatent que l'ouvrage réalisé est conforme à ce qui avait été convenu et que les travaux de construction ont été exécutés selon les règles de l'art.

La réception d'un immeuble peut être expresse ou tacite.

La réception expresse résulte d'un procès-verbal de réception.

En l'espèce, aucune des parties ne fait plaider qu'il y aurait eu procès-verbal de réception et ce tant en ce qui concerne les parties privatives que les parties communes de la Résidence.

La prise de possession peut valoir réception tacite, à condition d'être dépourvue d'équivoque, autrement dit, de ne pouvoir s'expliquer autrement

que par une acceptation pure et simple de l'ouvrage (cf. G. Ravarani et Ch. Kaufhold, Les délais de garantie en matière de vices de construction, Livre jubilaire de la Conférence Saint-Yves, Diagonales à travers le droit luxembourgeois, n° 33, p. 603).

Ceci vaut tout aussi bien pour les parties privatives que pour les parties communes d'un immeuble en copropriété.

Il ne faut dès lors pas de réception expresse des parties communes à travers un procès-verbal de réception tel que soutenu par le Syndicat.

Il y a partant lieu de vérifier s'il y a pu y avoir réception tacite des parties communes de la Résidence.

Contrairement à ce qui est soutenu par le Syndicat, la réception des parties privatives comporte la réception des parties communes, l'article 1601-6 du Code civil précisant que l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement n'est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 que lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. La réception est donc forcément postérieure à l'achèvement tant des parties privatives que des parties communes et vaut dès lors pour les deux.

Même à admettre que la réception des parties privatives n'emporterait pas la réception des parties communes, il y a, en tout état de cause, lieu de retenir que cette dernière s'est faite de manière tacite par l'occupation effective de l'immeuble (voir en ce sens : G. Krieger, La copropriété, édition 2018, n° 435, p. 571).

L'assemblée générale d'une copropriété réunit tous les copropriétaires.

Il ressort des pièces versées en cause que les différents copropriétaires de la Résidence se sont réunis en assemblée générale constitutive en date du 19 janvier 2009.

Il en résulte qu'il y a eu achèvement de l'immeuble et livraison des différents lots de copropriété aux différents acquéreurs avant cette date. Les différents copropriétaires avaient dès lors pris possession de leurs différents lots de copropriété au plus tard en date du 19 janvier 2009.

S'il est exact que le simple fait de tenir une assemblée générale constitutive et de nommer un syndic ne vaut pas réception tacite des parties communes, toujours est-il que la prise de possession des lieux peut valoir réception tacite, si cette prise de possession n'est pas équivoque et ce tant en ce qui concerne les parties privatives que les parties communes.

Les éléments du dossier ne démontrent pas que les copropriétaires se sont plaints de vices affectant les parties communes lors de la prise de possession et l'habitation effective des lieux, qui se situent au plus tard au 19 janvier 2009.

Le seul élément versé en cause concernant la date à laquelle le Syndicat s'est plaint de vices consiste dans la requête en nomination de l'expert KINTZELE en date du 28 juin 2013, soit quatre ans après la prise de possession des lieux.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que des retenues aient été opérées sur les paiements dus, que la construction ne fût pas complètement terminée, que tous les lots vendus n'aient pas été réceptionnés, que des réclamations aient été faites, qu'il y ait eu des réparations ou interventions ou encore des discussions concernant l'état des parties communes lorsque les différents copropriétaires ont pris possession de l'immeuble.

Dans ces circonstances, la prise de possession de la Résidence au plus tard en date du 19 janvier 2009 par les différents copropriétaires ne peut s'expliquer que par une acceptation pure et simple de l'ouvrage.

Il s'ensuit qu'il y a lieu à application de l'article 1646-1 du Code civil.

La réception tacite a eu lieu au plus tard en date du 19 janvier 2009 et l'action du Syndicat a été introduite en date du 5 septembre 2019.

Tel que retenu par les juges de première instance, le Syndicat était dès lors forclos à introduire son action, l'article 1646-1 du Code civil prévoyant que le vendeur d'un immeuble à construire n'est tenu que pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent Code.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande du Syndicat irrecevable.

Au vu de l'issue du litige, il y a également lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la Syndicat de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

C'est cependant à juste titre et par une motivation que la Cour d'appel adopte que le Syndicat a été condamné à payer à la société SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 1.500 euros.

L'appel principal n'est dès lors pas fondé.

La société SOCIETE2.) demande de réformer le jugement entrepris en ce qu'elle a été déboutée de sa demande en remboursement de frais d'avocat pour le montant de 5.000 euros.

N'ayant versé aucune pièce justificative quant au dommage invoqué ni en première instance ni en instance d'appel, c'est cependant à tort qu'elle critique le jugement de première instance pour ne pas avoir fait droit à sa demande en obtention du remboursement de frais d'avocat pour le montant de 5.000 euros.

L'appel incident n'est dès lors pas fondé.

Au vu de l'issue du litige en instance d'appel, les demandes du Syndicat en obtention du remboursement des frais d'avocat et d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ne sont pas fondées.

Comme il est inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE2.) tous les frais non compris dans les dépens, il y a lieu de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence du montant de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

les déclare non fondés,

confirme le jugement entrepris ,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ORGANISATION1.) à payer à la société anonyme SOCIETE2.) le montant de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ORGANISATION1.) de ses demandes en obtention du remboursement des frais d'avocat et d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ORGANISATION1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Régis SANTINI qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.