

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 116/25 - II - CIV

Audience publique du deux juillet deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2022-00236 du rôle

Composition:

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

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)**, anciennement la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 21 janvier 2022,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) le **SOCIETE2.)**, sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

intimé aux fins du prédit exploit Nadine dite Nanou TAPPELLA du 21 janvier 2022,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée **SOCIETE4.)**, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), actuellement en état de faillite,

intimée aux fins du prédit exploit Nadine dite Nanou TAPPELLA du 21 janvier 2022,

comparant par Maître Céline CORBIAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société anonyme **SOCIETE5.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit Nadine dite Nanou TAPPELLA du 21 janvier 2022,

comparant par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Le litige a trait à la demande du SOCIETE2.) (ci-après le SOCIETE2.)) en obtention de dommages et intérêts pour préjudices matériel et moral subis à la suite de vices et malfaçons affectant l'immeuble en copropriété dénommé « ADRESSE6.) », situé à ADRESSE7.) (ci-après la Résidence), dirigée contre le promoteur, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) (ci-après la société SOCIETE4.)) et son assureur, la société anonyme SOCIETE5.) (ci-après la société SOCIETE5.)).

Au courant de l'année 2005, la société SOCIETE4.) a fait construire la Résidence par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), actuellement la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)) et a vendu les lots à différents copropriétaires.

La société SOCIETE4.) a souscrit une assurance « responsabilité civile » auprès de la société SOCIETE5.).

Le SOCIETE2.) s'est plaint d'infiltrations d'eau tout au long de la façade arrière et du côté du mur de propriété latéral droit au niveau des garages de la Résidence, ainsi que du fait que le sol du parking extérieur, aménagé avec des blocs en béton troués, se détachait.

Il a fait nommer dans le cadre d'un référé l'expert Gilles KINTZELE (ci-après l'expert KINTZELE), qui a déposé son rapport final le 29 juillet 2015.

Par exploit d'huissier de justice du 8 juin 2017, le SOCIETE2.) a fait donner assignation aux sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE5.) aux fins de comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour les voir condamner solidairement, sinon in solidum au paiement du montant de 207.476,92 EUR du chef de factures relatives aux travaux de réparation de l'étanchéité du parking et de la réfection du jardin, avec les intérêts légaux à compter du 29 août 2016, jour du dernier décaissement des factures, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Le SOCIETE2.) a encore sollicité de condamner les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE5.) aux montants suivants de :

- 7.020 EUR du chef de moins-value subie pour l'insuffisance de la hauteur du passage voiture et des frais à exposer pour la signalétique, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- 9.945 EUR pour le remplacement des portes coupe-feu, ainsi que pour l'installation d'une ventilation supplémentaire dans la gaine de l'ascenseur, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- 5.473,26 EUR du chef de frais d'expertise.

Il a sollicité la condamnation de la société SOCIETE4.) au paiement des montants suivants :

- 5.000 EUR pour le préjudice moral subi,
- 3.000 EUR pour perte de jouissance,
- 7.000 EUR du chef des frais d'avocat,
- 7.000 EUR du chef d'une indemnité de procédure.

En cours de la procédure, le SOCIETE2.) a augmenté sa demande en remboursement de frais d'avocat dirigée à l'encontre de la société SOCIETE4.) au montant de 20.000 EUR.

Par exploit d'huissier de justice du 20 septembre 2017, la société SOCIETE4.) a fait donner assignation en intervention à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de la

tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle à intervenir à son égard dans le cadre de la demande du SOCIETE2.).

Elle a conclu à l'irrecevabilité de la demande du SOCIETE2.) pour forclusion et l'a contestée tant en son principe qu'en son quantum.

Elle a demandé reconventionnellement de condamner le SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure du montant de 2.000 EUR.

La société SOCIETE5.) a soulevé l'irrecevabilité de la demande du SOCIETE2.), au motif que celle-ci serait prescrite et a demandé reconventionnellement de le voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure du montant de 5.000 EUR.

La société SOCIETE1.) s'est opposée à la demande en garantie de la société SOCIETE4.), et a demandé reconventionnellement de la voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure du montant de 4.000 EUR.

Par jugement du 3 novembre 2021, le tribunal a dit la demande principale du SOCIETE2.) dirigée contre la société SOCIETE4.) partiellement fondée et l'a condamnée à lui payer le montant de (166.922,85 + 9.945 + 3.500 + 2.925 =) 183.292,85 EUR TTC, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel, le montant de 2.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral, et le montant de 2.500 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Il a débouté le SOCIETE2.) de sa demande dirigée à l'encontre de la société SOCIETE5.) et l'a condamné à lui payer une indemnité de procédure du montant de 2.500 EUR.

Il a également débouté la société SOCIETE4.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure dirigée contre le SOCIETE2.).

La demande en intervention de la société SOCIETE4.) dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) a été déclarée fondée, et cette dernière a été condamnée à tenir quitte et indemne la société SOCIETE4.) des condamnations encourues envers le SOCIETE2.).

La société SOCIETE1.) a été condamnée à payer à la société SOCIETE4.) une indemnité de procédure du montant de 2.500 EUR, tandis qu'elle a été déboutée de sa demande afférente.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu, entre autres, en ce qui concerne la demande principale, qu'il n'y a pas eu de réception des travaux et que les règles de la responsabilité de droit commun des articles 1142 et suivants du Code civil s'appliquent, de sorte qu'il n'y a pas lieu de distinguer les différents vices et malfaçons selon qu'ils affectent des gros ou de menus ouvrages ou la solidité de l'immeuble.

Il a encore retenu que l'action du SOCIETE2.) se prescrit par trente ans et a rejeté le moyen de forclusion soulevé par la société SOCIETE4.).

Le tribunal a relevé que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu de livrer un immeuble exempt de vices, que cette obligation constitue une obligation de résultat, que le vendeur est présumé responsable dès lors que l'acheteur établit que le résultat n'est pas atteint, et qu'il ne peut se décharger de la présomption de responsabilité pesant sur lui qu'en rapportant la preuve que le dommage est dû à une autre cause que par son propre fait, qui revêt les caractères de la force majeure.

Il a constaté que la réalité des vices et malfaçons, invoqués par le SOCIETE2.), a été rapportée par le rapport d'expertise KINTZELE et que la responsabilité de la société SOCIETE4.), en tant que promoteur d'un immeuble à construire, était à retenir.

En ce qui concerne les dommages et intérêts pour préjudice matériel, les juges de première instance ont entériné le rapport d'expertise KINTZELE en ce qu'il a chiffré le montant pour la réfection des vices liés à l'étanchéité et à la réfection du parking au montant de 128.669,10 EUR HTVA, augmenté des sommes de 7.000 EUR pour le muret côté voisin et de 7.000 EUR pour la réfection intérieure du garage, soit la somme totale de (142.669,10 EUR HTVA + 24.253,75 EUR de TVA =) 166.922,85 EUR TTC.

Ils ont condamné la société SOCIETE4.) à payer au SOCIETE2.) le montant de 9.945 EUR TTC pour le remplacement des portes coupe-feu, ainsi que pour l'installation d'une ventilation supplémentaire dans la gaine de l'ascenseur.

Le tribunal a encore condamné la société SOCIETE4.) au paiement du montant de 3.500 EUR à titre de moins-value pour le défaut de respect de la hauteur du passage pour les voitures pour accéder au garage et du montant de (2.500 + 425 EUR TVA =) 2.925 EUR TTC pour le coût de la mise en place d'une signalisation à cet égard.

Le tribunal a débouté le SOCIETE2.) de sa demande en obtention de dommages et intérêts relative à une perte de jouissance et lui a accordé le montant de 2.500 EUR à titre de dommages et intérêts pour dommage moral, évalué *ex aequo et bono*.

En ce qui concerne la demande en garantie de la société SOCIETE4.) dirigée contre la société SOCIETE1.), le tribunal a relevé que suivant contrat d'entreprise du 3 mars 2005, la société SOCIETE4.) a passé commande auprès du constructeur pour construire la Résidence et a énuméré les travaux à effectuer par la société SOCIETE1.) dans le cadre de ce contrat, tout en soulignant que celle-ci avait une mission générale de délivrer un objet « *clés en mains* ».

Les juges de première instance ont dit que lorsque la responsabilité est contractuelle et à défaut de réception de l'ouvrage comme en l'espèce, le litige

est régi par les règles de la responsabilité contractuelle de droit commun, notamment celles de l'article 1147 du Code civil.

Ils ont aussi dit que l'obligation de l'entrepreneur est de résultat et qu'il existe une présomption de faute et une présomption de causalité entre la prestation fournie et le dommage invoqué.

Le tribunal a rejeté le moyen de la société SOCIETE1.) consistant à s'exonérer en indiquant ne pas avoir commis de faute en précisant qu'elle avait manqué à son obligation de résultat, de sorte que sa responsabilité était engagée.

Il a encore rejeté le moyen d'exonération invoqué par la société SOCIETE1.), consistant à dire que des sociétés tierces étaient intervenues et avaient réalisé les travaux litigieux, au motif que le constructeur restait en défaut de rapporter la preuve de la réalité de ces allégations et ce d'autant plus qu'il était, en vertu de la mission précitée, en charge des travaux d'étanchéité horizontale et verticale, de la fourniture et de la pose d'un ascenseur suivant plans et normes de sécurité, de la menuiserie intérieure et de la fourniture et de la pose d'un macadam pour le parking.

Les juges de première instance ont encore constaté que pour s'exonérer de sa responsabilité, la société SOCIETE1.) a prétendu que la direction et la surveillance du chantier ont appartenu à la société SOCIETE4.) pour avoir eu une mission de coordination et pour lui avoir donné des instructions.

Ils ont rejeté ce moyen d'exonération au motif que ces affirmations restaient à l'état d'une pure allégation dans la mesure où la société SOCIETE1.) s'était engagée à fournir une construction « clés en mains » et que l'intervention de la société SOCIETE4.) dans la réalisation du projet n'était pas prévue contractuellement.

En ce qui concerne le moyen de la société SOCIETE1.) consistant à dire qu'il y a eu une modification des plans de construction à l'initiative de la société SOCIETE4.), le tribunal a constaté que ce moyen ne pouvait se rapporter qu'au seul poste « *insuffisance en hauteur du passage voiture* », car la rampe d'accès aux garages avait effectivement été déplacée du côté droit vers le côté gauche de la résidence pour permettre également l'accès aux garages de la résidence voisine.

Le tribunal a relevé que l'expert KINTZELE n'a pas retenu de moins-value en raison du non-respect du plan initial, mais en raison de la hauteur insuffisante résultant du changement de la rampe du côté droit vers le côté gauche, fait qu'il incombait à la société SOCIETE1.), en tant que professionnel soumis à une obligation de conseil, et qui avait connaissance de la modification des plans pour l'avoir appliquée, de dénoncer au maître d'ouvrage pour chercher, le cas échéant, une autre solution.

Les juges de première instance ont conclu qu'une cause exonératoire n'était pas établie dans le chef de la société SOCIETE1.), et que la demande en

garantie de la société SOCIETE4.) était fondée pour le montant de la condamnation prononcée à l'encontre de celle-ci dans le rôle principal.

Du jugement du 3 novembre 2021, lui signifié en date du 21 décembre 2021 par le SOCIETE2.) et en date du 28 décembre 2021 par la société SOCIETE5.), la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 21 janvier 2021.

L'appelante demande principalement d'annuler le jugement entrepris pour violation de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile et de renvoyer les parties devant la juridiction du premier degré, autrement composée.

Subsidiairement, elle demande, par réformation du jugement entrepris, de dire les demandes tant principales qu'en intervention irrecevables pour raison de prescription, sinon pour défaut de qualité à agir dans le chef du SOCIETE2.).

Plus subsidiairement, elle demande de voir dire les demandes tant principales qu'en intervention non fondées.

Elle sollicite, par réformation du jugement entrepris, à être déchargée de toutes les condamnations prononcées à son encontre.

La société SOCIETE1.) demande encore, pour autant que de besoin, de voir ordonner la production sur base des articles 284 et suivants du Nouveau Code de procédure civile de la part des sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE5.) des rapports de chantier de la société SOCIETE6.), ayant réalisé le contrôle des travaux de l'étanchéité bitumineuse au-dessus de la dalle de plafond du local de stationnement souterrain, sis à l'arrière de l'Immeuble et sous les emplacements de parking extérieurs, sous peine d'une astreinte de 100 EUR par jour de retard.

L'appelante requiert encore, pour autant que de besoin, de voir ordonner un complément d'expertise.

Encore plus subsidiairement, elle demande de voir ordonner un partage de responsabilité qui lui est largement favorable, en raison de l'immixtion de la société SOCIETE4.) dans ses prérogatives en tant qu'entreprise de construction.

Elle demande finalement de voir condamner le SOCIETE2.) et les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE5.) solidairement, sinon in solidum au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR pour la première instance et de 8.000 EUR pour l'instance d'appel et de les voir condamner au remboursement des frais d'avocat.

Le SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de l'appel de la société SOCIETE1.), en ce qui concerne le volet du jugement du 3 novembre 2021, ayant retenu le principe de la responsabilité de la société SOCIETE4.) et ayant condamné celle-ci aux montants contenus dans son dispositif, au motif que ce volet a

acquis force de chose jugée et que la société SOCIETE1.) n'a ni qualité ni intérêt à agir pour entreprendre le jugement en son intégralité.

Subsidiairement, il demande de confirmer le jugement en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société SOCIETE4.) sur base de la responsabilité contractuelle.

Il requiert, dans tous les cas, de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) à tenir quitte et indemne la société SOCIETE4.) des condamnations prononcées à son encontre en première instance.

Il sollicite finalement le paiement d'une indemnité de procédure du montant de 3.000 EUR pour l'instance d'appel et le remboursement des frais d'avocat du montant de 5.000 EUR.

La société SOCIETE4.) interjette régulièrement appel incident contre le jugement du 3 novembre 2021.

Elle demande, par réformation du jugement entrepris, de dire que l'action du SOCIETE2.) est irrecevable au motif de forclusion, sinon de retenir que sa responsabilité n'est pas engagée.

Elle sollicite d'être déchargée de toutes les condamnations intervenues à son encontre en première instance.

A titre subsidiaire, elle demande de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) de la tenir quitte et indemne des condamnations encourues.

Elle sollicite finalement une indemnité de procédure du montant de 3.000 EUR pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE5.) soulève l'irrecevabilité de l'appel de la société SOCIETE1.), dirigée à son encontre pour défaut d'intérêt d'agir, l'appelante n'ayant pas conclu contre elle en première instance.

A titre subsidiaire, elle fait noter qu'aucune des parties n'a sollicité la réformation du jugement entrepris en ce qu'il a dit que la demande du SOCIETE2.) dirigée contre l'assurance n'était pas fondée pour être intervenue après l'expiration du délai de garantie fixée au 30 novembre 2016 et demande de confirmer le jugement sur ce point.

A titre plus subsidiaire, elle demande de dire que l'action du SOCIETE2.) est prescrite, sinon forclose et de confirmer le jugement sur ce point.

Elle demande finalement de rejeter la demande de la société SOCIETE1.), en communication de pièces formulée à son encontre, et de la condamner au paiement d'une indemnité de procédure du montant de 2.500 EUR.

Par courriel électronique du 13 mars 2025, le mandataire de la société SOCIETE4.), Maître Céline CORBIAUX a informé la Cour d'appel, ainsi que les autres mandataires que la société SOCIETE4.) a été déclarée en état de faillite au courant du mois d'octobre 2024, que Maître Maïka SKOROCHOD a été nommé curateur et que le dossier avait été remis au curateur.

En application de l'article 444 du Code de commerce, le failli, à compter du jugement déclaratif de la faillite, est dessaisi de plein droit de l'administration de tous ses biens, même de ceux qui peuvent lui échoir, tant qu'il est en état de faillite.

L'article 452 du même Code précise qu'à partir dudit jugement, toute action mobilière ou immobilière, toute voie d'exécution sur les meubles ou sur les immeubles ne pourra être suivie, intentée ou exercée que contre les curateurs de la faillite.

Il découle de ces deux articles que les créanciers ne peuvent plus continuer leurs actions individuelles à l'encontre du failli une fois le jugement de faillite rendu. Le failli de son côté doit être représenté par son curateur.

Dès lors que le jugement de faillite emporte de plein droit dessaisissement du failli de l'administration et de la disposition de tous ses biens et que toute action mobilière ou immobilière pendante au moment dudit jugement ne peut être suivie que contre le curateur de la faillite, celui-ci doit en conséquence reprendre l'instance.

Maître Maïka SKOROCHOD, curateur de la société SOCIETE4.), n'a pas repris l'instance au nom et pour le compte de la société SOCIETE4.) et il n'a, à ce stade, pas été mis en intervention.

Les règles en question sont d'ordre public.

Il y a en conséquence lieu de prononcer la révocation de l'ordonnance de clôture de l'instruction par application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, afin de permettre aux parties d'examiner

- la régularité de la demande dirigée à l'encontre de la société SOCIETE4.), en faillite, et, le cas échéant, de régulariser la procédure, et
- la recevabilité de la demande en condamnation au paiement dirigée à l'encontre de la société SOCIETE4.), en faillite.

Il y a lieu de réserver le surplus et de renvoyer le dossier devant le magistrat chargé de la mise en état, aux fins de poursuite de l'instruction.

PAR CES MOTIFS

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

prononce la révocation de l'ordonnance de clôture de l'instruction intervenue le 19 mai 2025, pour permettre aux parties de prendre position quant aux conséquences sur la présente procédure de la survenance de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), tel que précisé dans la motivation du présent arrêt,

renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état aux fins susvisées,

réserve les droits des parties et les frais.

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.