

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 82/25 IV-COM

Audience publique du vingt-neuf avril deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00283 du rôle

Composition:

Marianne EICHER, président de chambre;
Michèle HORNICK, premier conseiller;
Carole BESCH, conseiller;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice Patrick Kurdyban de Luxembourg du 16 janvier 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite à la liste V du Tableau de l'SOCIETE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max Muller, avocat à la Cour,

e t

1) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE3.), sis à L-ADRESSE4.), représenté par son syndic, la société anonyme SOCIETE4.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration,

2) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE4.),

3) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE4.),

4) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE4.),

5) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE4.),

intimés aux fins du prêt acte Kurdyban,

comparant par la société en commandite simple Kleyr Grasso SCS, établie à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant SOCIETE6.) Sarl, établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Christian Jungers, avocat à la Cour,

6) la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), représentée par son gérant, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.),

intimée aux fins du prêt acte Kurdyban,

comparant par Maître Luc Schaack, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

7) la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), représentée par son gérant, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.),

intimée aux fins du prêt acte Kurdyban,

comparant par Maître François Delvaux, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Faits

La société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après SOCIETE1.) ou le Promoteur) est intervenue en tant que promoteur-vendeur dans la construction d'un immeuble résidentiel dénommé « ADRESSE3.) » sise à ADRESSE9.) (ci-après la résidence ADRESSE3.) ou la Résidence).

Par acte notarié du 9 avril 2009, PERSONNE2.) et PERSONNE5.) (ci-après, les « conjoints PERSONNE6.) ») ont conclu avec SOCIETE1.) un contrat de vente en état futur d'achèvement portant sur un appartement dans la Résidence.

Par acte notarié du 15 septembre 2011, PERSONNE4.) a conclu avec SOCIETE1.) un contrat de vente portant sur un autre appartement dans la Résidence.

Par acte notarié du 2 avril 2012, PERSONNE1.) a conclu avec SOCIETE1.) un contrat de vente portant encore sur un autre appartement dans la Résidence.

Suite à l'apparition d'infiltrations d'eau dans l'appartement du dernier étage, le syndic de la résidence ADRESSE3.) a chargé le 6 septembre 2015 le bureau d'expertises Wies, qui a dressé le 15 mars 2016 un constat suite à une visite des lieux.

Suite à une assignation en référé-expertise introduite par le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE3.) (ci-après le Syndicat), PERSONNE1.), les conjoints PERSONNE6.), et PERSONNE4.) (ci-après les Copropriétaires) à l'encontre de SOCIETE1.), PERSONNE7.) (ci-après l'Expert Garofoli ou l'Expert) a été nommée expert judiciaire par ordonnance du 20 janvier 2017, avec la mission de :

« concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de:

1. relever les vices et malfaçons, inachèvements, non-conformités affectant l'immeuble et étant à l'origine des problèmes d'infiltrations et d'humidité rencontrés dans les appartements des copropriétaires requérants ;
2. déterminer les causes et origines de ces vices et malfaçons et inachèvements et non-conformités ;
3. déterminer les moyens pour les redresser ainsi que d'en chiffrer le coût, sinon dans l'impossibilité de redressement, de déterminer les moins-values applicables tant pour les parties communes que pour les parties privatives. »

L'Expert a dressé son rapport le 6 septembre 2019.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 26 novembre 2019, le Syndicat et les Copropriétaires ont mis SOCIETE1.) en demeure, sur base du prédit rapport, de leur régler la somme totale de 89.121,27 euros au titre des frais de remise en état des désordres relevés par l'Expert et du dommage moral subi.

Procédure de première instance

Par exploit d'huissier de justice du 22 avril 2020, le Syndicat et les Copropriétaires ont fait donner assignation à SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale aux fins de l'entendre condamner à payer sur base du rapport Garofoli:

- au Syndicat :
 - le montant de 40.932,45 euros, outre les intérêts,
 - le montant de 12.794,82 euros à titre de frais d'expertise,
 - le montant de 847,97 euros à titre de frais juridiques,
 - le montant de 20.700,47 euros à titre de frais et honoraires d'avocat,
- à PERSONNE1.) le montant de 19.755,46 euros, outre les intérêts,
- à PERSONNE4.) le montant de 15.742,36 euros, outre les intérêts,
- aux consorts PERSONNE6.) le montant de 12.691 euros, outre les intérêts.

Le Syndicat et les Copropriétaires ont encore demandé chacun la condamnation de SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité d'un montant de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le Syndicat entend engager la responsabilité de SOCIETE1.) en sa qualité de promoteur-vendeur pour les vices et malfaçons accrus aux parties communes de la résidence ADRESSE3.), principalement sur base des articles 1142 et 1147 du Code civil, subsidiairement sur base de l'article 1646-1 du même Code, sinon plus subsidiairement sur base des articles 1792 et 2270 du même Code, sinon encore plus subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du même Code, en précisant que les parties communes n'ont pas fait l'objet d'une réception.

La demande des Copropriétaires est basée sur l'article 1646-1 du Code civil, subsidiairement sur les articles 1792 et 2270 du même Code, sinon plus subsidiairement sur l'article 1134 du même Code, sinon encore plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du même Code.

Par exploit d'huissier de justice du 17 novembre 2020, SOCIETE1.) a assigné en intervention la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL (ci-après SOCIETE7.)) et la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) SARL (ci-après SOCIETE8.)) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale aux fins de les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part au paiement de toute somme à laquelle SOCIETE1.) pourrait être condamnée dans le cadre du litige principal, ainsi qu'à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

PERSONNE8.) a demandé la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros et SOCIETE8.) a formulé pareille demande pour un montant de 2.500 euros.

Par jugement du 24 novembre 2022, le Tribunal a statué comme suit :

« **ordonne** la jonction des affaires enregistrées sous les numéros du rôle TAL-2020-03837 et TAL-2020-09445 du rôle ;

Quant à la demande formulée par le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE3.)

dit la demande recevable et fondée ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE3.) le montant de 40.932,45 EUR TTC avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 26 novembre 2019 jusqu'à solde ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer au syndicat des propriétaires de la résidence ADRESSE3.) une indemnité de 2.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

Quant aux demandes formulées par PERSONNE1.), PERSONNE4.) et PERSONNE2.) et PERSONNE5.)

dit les demandes de PERSONNE1.), d'PERSONNE4.) et de PERSONNE2.) et d'PERSONNE5.) recevables et partiellement fondées ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 11.255,46 EUR, à PERSONNE4.) le montant de 7.242,26 EUR, et aux époux PERSONNE2.) et PERSONNE5.) le montant de 4.191,- EUR, à chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 26 novembre 2019 jusqu'à solde ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) une indemnité d'un montant de 2.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer aux époux PERSONNE2.) et PERSONNE5.) une indemnité d'un montant de 2.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE4.) une indemnité d'un montant de 2.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

Quant à la demande en garantie formulée par la société anonyme SOCIETE1.) SA

rejette le moyen de nullité de l'assignation du 17 novembre 2020 pour cause de libellé obscur ;

dit recevable mais non fondée la demande en intervention et en garantie de la société anonyme SOCIETE1.) SA à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL et de la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) SARL;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL le montant de 1.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) SARL le montant de 2.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE3.) le montant de 12.794,82 EUR à titre de frais d'expertise ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens des deux instances ;

dit qu'il n'y a pas lieu à distraction des frais et dépens. »

L'appel

Par exploit d'huissier de justice du 16 janvier 2023, SOCIETE1.) a fait appel de ce jugement, qui lui a été signifié le 8 décembre 2022.

Par réformation du jugement déféré, elle demande à titre principal à voir rejeter les demandes du Syndicat et des Copropriétaires pour être tardives et à se voir décharger de toute condamnation intervenue à son encontre.

A titre subsidiaire, elle demande à ce qu'il soit fait droit à sa demande en garantie à l'encontre de PERSONNE8.) et de SOCIETE8.) et à voir condamner ces deux parties in solidum, sinon chacune pour sa part, à la réparation intégrale du préjudice invoqué par le Syndicat et les Copropriétaires et à la tenir quitte et indemne de toute condamnation en principal, intérêts et accessoires. Elle sollicite en outre la

condamnation de PERSONNE8.) et de SOCIETE8.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Le Syndicat et les Copropriétaires soulèvent la nullité sinon l'irrecevabilité de l'acte d'appel pour absence totale de motivation et partant en raison du libellé obscur.

En relevant appel incident, PERSONNE1.), PERSONNE4.) et époux PERSONNE6.) demandent à voir condamner SOCIETE1.) à leur payer à chacun la somme supplémentaire de 8.500 euros au titre du préjudice moral, outre les intérêts et le Syndicat sollicite, la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer le montant de 847,97 euros relatifs aux frais juridiques payés au syndic et le montant de 30.237,51 euros au titre des frais et honoraires déboursés. Ils concluent pour le surplus à la confirmation du jugement.

Le Syndicat et les Copropriétaires réclament en instance d'appel la condamnation de SOCIETE1.) à leur payer le montant de 5.000 euros au titre d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et une indemnité de procédure de 5.000 euros.

PERSONNE8.) soulève la nullité sinon l'irrecevabilité de l'acte d'appel pour absence totale de motivation et partant en raison du libellé obscur.

Quant au fond, elle fait valoir qu'elle avait été chargée de travaux de toiture et que ces travaux ont été réceptionnés sans réserve de la part du Promoteur. Elle maintient son argument de première instance selon lequel le rapport Garofoli lui est inopposable, n'ayant pas été appelée à participer aux opérations d'expertise. Elle relève qu'elle a dû constater en août 2016 qu'une entreprise tierce, la société SOCIETE9.), était déjà intervenue pour réaliser des travaux de réparation de la toiture et que partant il n'est pas établi que les désordres constatés par l'Expert en 2019 sont imputables aux travaux réalisés par elle. Elle s'oppose en outre à toute nouvelle expertise sur base de l'article 351 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle conclut à la confirmation du jugement, en ce qu'il lui a été alloué une indemnité de procédure de 1.000 euros et elle sollicite pareille indemnité, à hauteur de 5.000 euros, pour l'instance d'appel.

SOCIETE8.) soulève par appel incident la forclusion de la demande de SOCIETE1.) au motif que plus de 10 ans se sont écoulés entre la réception des travaux et l'assignation en intervention. Elle conclut sinon à la confirmation du jugement en ce que la demande en intervention dirigée à son égard a été déclarée non fondée. Elle conclut finalement à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Appréciation

Le moyen tiré du libellé obscur de l'acte d'appel

L'exception du libellé obscur est prévue aux articles 585 et 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'après lesquels l'acte d'appel doit contenir à peine de nullité, notamment un exposé sommaire des moyens.

Pour pouvoir préparer sa défense, l'intimé doit savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quels motifs l'appelant se fonde.

Tel est le cas en l'espèce. L'acte d'appel indique de manière sommaire mais précise que l'appelante critique le jugement pour ne pas avoir retenu l'existence d'une réception des travaux/de l'immeuble et conclut par réformation à voir dire que la demande est tardive.

De même, il ressort de l'acte d'appel que SOCIETE1.) se retourne contre SOCIETE7.) et contre SOCIETE8.) dont la responsabilité est recherchée pour des désordres imputables aux travaux effectués par ces deux sous-traitants.

Cette motivation, quoique sommaire, satisfait aux exigences des articles 585 et 154 du Nouveau Code de procédure civile de sorte que l'exception du libellé obscur est à rejeter.

La demande du Syndicat et des Copropriétaires à l'encontre de SOCIETE1.)

Après avoir retenu que la garantie de SOCIETE1.) doit s'apprécier par application des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil relatifs à la vente en l'état futur d'achèvement et rappelé que le régime de la responsabilité des promoteurs sur base de ces articles présuppose qu'il y a réception de l'immeuble, le Tribunal a constaté qu'en l'espèce, il n'y a eu ni réception expresse ni tacite. En entérinant les conclusions de l'Expert Garofoli, il a retenu la responsabilité de SOCIETE1.) sur base de l'article 1147 du Code civil.

Le jugement n'est pas entrepris en ce que le Tribunal a retenu que la garantie de SOCIETE1.) est à analyser par application des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil.

Les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

Aux termes de l'article 1642-1 du Code civil, « *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 »,

tandis que 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 doit y avoir eu « réception » de l'ouvrage par l'acquéreur pour que les délais de la garantie décennale et de la garantie biennale commencent à courir pour actionner en responsabilité les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

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

SOCIETE1.) relève qu'il ressort de l'assignation du Syndicat et des Copropriétaires que les travaux ont été terminés au courant de l'année 2010. Elle en déduit qu'il y a bien eu réception à cette époque et que partant l'assignation, introduite le 22 avril 2020, était tardive.

Le Syndicat donne à considérer pour sa part qu'il n'y a jamais eu de réception des parties communes et conclut dès lors à la confirmation du jugement déféré.

La réception est l'acte par lequel les parties au contrat constatent que l'ouvrage réalisé est conforme à ce qui avait été convenu entre parties 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.

En l'espèce, aucun procès-verbal de réception n'a été signé ni en ce qui concerne les parties privatives ni en ce qui concerne les parties communes de la Résidence. Il résulte cependant des pièces versées par SOCIETE1.) que des constats d'achèvement ont été signés par les différents acheteurs en ce qui concerne leurs lots privatifs entre février et septembre 2011. Dans ces constats, les parties (acquéreurs et Promoteur) déclarent que les lots privatifs sont complètement achevés conformément aux termes du contrat de vente et de ses annexes et qu'ils donnent décharge de la garantie d'achèvement.

Il y a partant lieu de déduire de ces écrits qu'il a eu réception des parties privatives par la signature des constats d'achèvements.

Cette réception expresse des parties privatives s'étend par ailleurs aux parties communes.

L'article 1601-6 du Code civil précise en effet 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.

Il y a partant lieu de retenir que la réception des parties communes a eu lieu au plus tard à la date du dernier « constat d'achèvement », le 20 septembre 2011.

Dans la mesure où il ressort du rapport d'expertise Garofoli que les désordres invoqués par les demandeurs initiaux se situent au niveau de la toiture et de la façade et ont provoqué d'importantes infiltrations à l'intérieur de la Résidence, il y a lieu de retenir qu'il s'agit de vices mettant en péril la solidité de la Résidence et partant susceptibles d'engager la responsabilité décennale du Promoteur.

L'assignation en justice ayant été introduite moins de dix ans après la réception de l'immeuble, le moyen tiré de la tardiveté de la demande est à rejeter.

L'appelante conteste ensuite sa responsabilité au motif qu'elle n'a pas elle-même exécuté les travaux. Elle ne conteste cependant ni l'existence même des vices et désordres relevés par l'Expert, ni de manière circonstanciée le montant du préjudice, ses contestations se limitant à demander de manière générale sa décharge de la condamnation prononcée en première instance et à renvoyer à l'obligation de la victime de minimiser son dommage.

SOCIETE1.), en tant que venderesse d'un immeuble à construire, est tenue à la même garantie que les constructeurs en application des articles 1792 et 2270 du Code civil, auxquels l'article 1646-1 du même Code renvoie.

Le promoteur-vendeur a, au même titre que le constructeur d'un immeuble à construire, une obligation de résultat d'exécuter des travaux exempts de vices. Le promoteur-vendeur apparaît comme garant du résultat du travail effectué par l'architecte et l'entrepreneur chargés de l'exécution du travail. Du moment que l'existence du désordre est établie, la responsabilité du promoteur-vendeur est présumée, sauf à établir une exonération éventuelle en rapportant la

preuve de la survenance d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure.

Les articles 1792 et 2270 du Code civil auxquels renvoie l'article 1646-1 du Code civil, édictent une présomption de responsabilité. La notion de vice n'est partant pas liée à la notion de faute.

Le promoteur étant tenu d'une obligation de résultat en tant que constructeur, seule la démonstration d'une cause étrangère peut l'exonérer : force majeure, fait d'un tiers, immixtion du maître de l'ouvrage notoirement compétent ou acceptation des risques par la victime. L'indétermination de la cause du sinistre n'est pas une cause exonératoire.

Le fait du tiers imprévisible et irrésistible peut valoir exonération totale, à condition que le comportement du tiers revête les caractères de la force majeure. La faute ou le fait, qui ne présentent pas ces caractères, ne sont pas exonératoires du tout. Le fait du tiers ne peut cependant provenir du fait d'un sous-traitant.

En effet, les fautes que les différents corps de métier auraient commises lors de l'exécution des travaux leur incombant ne peuvent pas valoir comme cause exonératoire. Même si le promoteur a sous-traité les travaux, les désordres constatés sont réputés imputables à son fait, car il répond des sous-traitants comme de lui-même à l'égard des acquéreurs.

Pour les mêmes motifs SOCIETE10.) ne saurait reprocher au Syndicat et aux Copropriétaires de ne pas avoir adopté un « comportement adéquat et en temps utile » de manière à réduire l'envergure du dommage subi, alors qu'il lui aurait incombé en sa qualité de Promoteur, de réagir face aux désordres lui dénoncés dès 2016, afin de redresser et partant réduire le préjudice accru à la Résidence.

Au vu des conclusions de l'Expert et en l'absence de contestation circonstanciée de la part du Promoteur, c'est à juste titre que le Tribunal a fait droit aux demandes du Syndicat et des Copropriétaires en ce qui concerne leur dommage matériel respectif.

Dans le cadre de l'appel incident, les Copropriétaires revendiquent chacun un montant supplémentaire de 8.500 euros au titre de leur préjudice moral pour perte de jouissance.

Ils font valoir que les désordres affectant leurs parties privatives étaient tels que certaines des chambres des appartements n'étaient plus habitables à partir du moment de l'apparition des problèmes d'infiltrations et d'humidité.

L'existence des infiltrations d'eau et leurs conséquences, comme l'apparition de moisissures, à l'intérieur des appartements des

Copropriétaires résulte tant des constatations du bureau d'expertises Wies que du rapport d'expertise Garofoli.

Au vu de l'ampleur des désordres, tel que documentés par ces constat et rapport ainsi que par les photos et film versés, des explications fournies en instance d'appel, ainsi que de l'absence de toute réparation pertinente en nature de la part du Promoteur sur plusieurs années, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu l'existence d'un trouble de jouissance dans le chef des différents Copropriétaires.

La Cour estime néanmoins que c'est à tort que le Tribunal n'a alloué que le montant de 1.500 euros pour préjudice moral et alloue par réformation, à chacun des Copropriétaires un montant de 10.000 euros au titre du préjudice moral subi, de sorte que par réformation du jugement, il y a lieu de faire droit à leurs demandes initiales.

C'est à juste titre et pour les motifs que la Cour adopte, que le Tribunal a condamné SOCIETE1.) au remboursement des frais d'expertise Garofoli avancés par le Syndicat, cette demande étant justifiée au vu de la responsabilité de SOCIETE1.) retenue et au vu des factures et preuves de paiement fournies.

Le Syndicat demande encore par réformation du jugement déféré, la condamnation de SOCIETE1.) au paiement de la somme de 847,97 euros au titre de frais juridiques payés par lui au syndic SOCIETE4.) afin de ce dernier « poursuit la remise en état des vices et malfaçons ou le recouvrement des montants dus par SOCIETE11.) à ce titre».

A l'instar du Tribunal, la Cour retient que le Syndicat ne justifie pas quelle faute aurait commise SOCIETE1.) en lien avec la dépense réclamée. Le jugement est partant à confirmer en ce qu'il n'a pas fait droit à cette demande.

Le Syndicat fait grief au Tribunal de ne pas avoir fait droit à sa demande en remboursement des frais et honoraires payés à son avocat dans le cadre de la procédure en référé, la procédure au fond en première instance et la procédure en appel. Malgré nombreuses mises en demeure, SOCIETE1.) n'aurait jamais procédé au redressement des vices et malfaçons dans la Résidence ADRESSE3.).

Les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe et peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Il résulte des éléments du dossier que SOCIETE1.) a, par son attitude, résisté de manière injustifiée à la demande en indemnisation des frais de remise en état et du préjudice moral introduite à son encontre par

le Syndicat et les Copropriétaires, de sorte que le Syndicat est fondé à solliciter le remboursement des frais et honoraires exposés dans le cadre de la présente procédure sur base de la responsabilité délictuelle de l'appelante.

Au vu des pièces versées à ce titre, et notamment des relevés des prestations désormais versés en instance d'appel, la demande est à dire fondée à hauteur du montant de 30.237,51 euros.

Le Syndicat et les Copropriétaires demandent enfin la condamnation de SOCIETE1.) à leur payer à chacun le montant de 5.000 euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire pour avoir agi de façon téméraire ou avec légèreté blâmable en interjetant appel. SOCIETE1.) savait ou aurait dû savoir qu'elle n'avait aucun fondement pour contester sa responsabilité en tant que promoteur.

L'exercice des droits processuels, en intentant une action, en répondant à une telle action, en exerçant une voie de recours ou en utilisant une voie d'exécution, ne dégénère en faute pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable. Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement – puisque l'exercice d'une action en justice est libre – mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de recours.

En l'occurrence, il n'est pas établi que SOCIETE1.) a agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi, en relevant appel du jugement du 24 novembre 2022, de sorte qu'il convient de rejeter la demande en dommages et intérêts du Syndicat et des Copropriétaires.

Le Syndicat et les Copropriétaires, dont la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat a été accueillie, n'explique pas quels autres frais non compris dans les dépens seraient à sa charge, tant en ce qui concerne la première instance que l'instance d'appel. Par réformation du jugement, il convient dès lors de déclarer la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée. Il en est de même en ce qui concerne la demande formulée pour l'instance d'appel, qui doit dès lors être déclarée non fondée.

Quant à la demande en garantie

En ce qui concerne le moyen tenant à la forclusion de la demande de SOCIETE12.) à l'égard des parties intervenantes, il y a lieu de renvoyer à ce qui a été retenu ci-avant.

Au vu de la signature des procès-verbaux d'achèvement au courant de l'année 2011 et de la prise de possession subséquente, la réception est à fixer au plus tard à septembre 2011. Il s'ensuit que la demande en intervention, en septembre 2020, est également intervenue endéans le délai décennal. Le moyen n'est partant pas fondé.

Quant au fond, la Cour renvoie aux développements corrects et exhaustifs du Tribunal en ce qui concerne la responsabilité de l'entrepreneur et retient partant qu'il appartient à SOCIETE1.) d'établir l'existence de désordres affectant les travaux dont étaient chargés les deux entrepreneurs pour que la présomption de responsabilité trouve application.

Tout comme en première instance, SOCIETE1.) se prévaut des conclusions de l'expert Garofoli à cet égard.

Le Tribunal a, à juste titre, retenu que ce rapport n'est pas opposable ni à SOCIETE8.), ni à PERSONNE8.), ces parties n'ayant pas été appelées à intervenir dans les opérations d'expertise.

Selon la doctrine et la jurisprudence constante, un rapport d'expertise est en principe inopposable à toute personne qui n'a pas été appelée ou représentée aux opérations d'expertise¹. La raison de cette règle est la sauvegarde des droits de la défense de la partie contre laquelle on veut invoquer un rapport d'expertise lors de l'élaboration duquel elle n'a pu présenter ses observations. L'expert judiciaire doit respecter le principe du contradictoire, règle essentielle de validité de l'expertise judiciaire, et c'est le respect du contradictoire lors des opérations d'expertise qui rend son expertise opposable aux parties qui y ont été présentes ou représentées. Un rapport d'expertise judiciaire ne saurait être opposé à une partie qui n'y a pas été appelée et qui n'y a pas participé. Il en découle que le juge ne peut retenir dans sa décision les conclusions résultant d'une expertise ordonnée dans le cadre d'une instance judiciaire dans laquelle une personne n'était pas partie et dont elle conteste l'opposabilité².

Le rapport d'expertise judiciaire Garofoli n'est donc opposable ni à SOCIETE7.) ni à SOCIETE8.) alors même qu'il a été (i) soumis aux débats contradictoires dans l'instance devant le Tribunal et (ii) a pu être critiqué par ces parties qui n'ont pas participé à cette mesure d'instruction.

S'il peut néanmoins valoir comme élément de preuve, le Tribunal a à juste titre rappelé que sa valeur probante est restreinte et qu'il ne saurait, à lui seul, fonder la décision. Il en est de même en ce qui

¹ cf. T. Moussa, Expertise, matières civile et pénale, 2e éd., Dalloz, p. 273

² Cass. 8 déc. 2005, n° 63/05

concerne le constat Weis a, dressé également de manière unilatérale à la demande du Syndicat.

SOCIETE1.) ne produit aucun autre élément permettant d'établir que les travaux exécutés par SOCIETE7.) et/ou par SOCIETE8.) soient affectés de désordres, SOCIETE8.) n'étant même pas nommément visée dans ces documents. En ce qui concerne les travaux de toiture, il résulte du rapport Garofoli qu'une société tierce est intervenue avant les constatations de l'expert judiciaire, de sorte qu'il n'est pas non plus établi que les désordres constatés par ce dernier après cette intervention, soient imputables à SOCIETE7.). Dans ces circonstances, il n'y a pas non plus lieu à ordonner une nouvelle expertise, En effet, en application de l'article 350 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée pour palier à la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Le jugement est partant à confirmer en ce que la demande de SOCIETE1.) a été déclarée non fondée.

Au vu de l'issue du litige et pour les motifs que la Cour approuve, c'est à juste titre que le Tribunal n'a pas fait droit à la demande de SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure. Pour les mêmes motifs, sa demande pour l'instance d'appel requiert également un rejet.

SOCIETE8.) et PERSONNE8.) ayant dû exposer des frais non compris dans les dépens dans le seul but de faire valoir leurs droits en justice, il convient de confirmer les juges de première instance en ce qu'ils leur ont alloué une indemnité de procédure pour la première instance. Ces parties ayant dû exposer des frais non compris dans les dépens dans le seul but de se défendre contre un appel dénué de tout fondement, il y a lieu de leur accorder une indemnité de procédure de 1.000 euros à chacune pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel principal et l'appel incident,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

par réformation

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 19.755,46 euros, à PERSONNE4.) le montant de 15.742,36 euros, et aux époux PERSONNE2.) et PERSONNE5.) le montant de 12.691 euros, à chaque fois avec les

intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 26 novembre 2019 jusqu'à solde ;

dit non fondées les demandes du Syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE3.), de PERSONNE1.), d'PERSONNE4.) et des époux PERSONNE2.) et PERSONNE5.) basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et décharge la société anonyme SOCIETE1.) SA des condamnations intervenues à son encontre,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE3.) le montant de 30.237,51 euros au titre des frais et honoraires d'avocat,

confirme le jugement pour le surplus,

dit non fondées les demandes du Syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE3.), de PERSONNE1.), d'PERSONNE4.) et des époux PERSONNE2.) et PERSONNE5.) pour procédure abusive et vexatoire et en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL une indemnité de procédure de 1.000 euros,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) SARL une indemnité de procédure de 1.000 euros.

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Luc Schaack et de la société Kleyr Grasso SCS, sur leurs affirmations de droit.