

Arrêt civil

Audience publique du 10 juillet deux mille treize

Numéro 38641 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;
Christiane RECKINGER, premier conseiller;
Pierre CALMES, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. M),

2. R),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg en date du 8 mai 2012,

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

e t :

le syndicat des copropriétaires de l'immeuble résidentiel sis à,

intimé aux fins du susdit exploit BIEL du 8 mai 2012,

comparant par Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 22 février 2012, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, a, sur base d'un rapport d'expertise de B), condamné solidairement M) et R), en leur qualité de vendeurs d'un immeuble en l'état futur d'achèvement sis à, à payer au Syndicat des copropriétaires de cet immeuble la somme 87.653.- € à titre de frais d'achèvement et de remise en état des parties communes et à Coprop.1) la somme 310,50 €, à Coprop.2) la somme de 540,50 € et à Coprop.3), Coprop.4), Coprop.1), Coprop.2) et Coprop.5) la somme de 2.265,44 € à titre de frais d'expertise, tous ces montants avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 19 septembre 2011 jusqu'à solde, et finalement à payer aux requérants une indemnité de procédure de 500.- €.

Par exploit d'huissier du 8 mai 2012, M) et R) ont régulièrement interjeté appel contre le jugement du 22 février 2012, limité à la seule disposition les ayant condamné à payer au Syndicat des copropriétaires la somme de 87.653.- € au motif qu'entretemps et bien avant le jugement de première instance, mais après la visite des lieux de l'expert, hormis l'ascenseur pour les voitures, la quasi-totalité des autres travaux relatifs aux parties communes ont été exécutés et que les parties communes correspondent désormais à ce qui a été convenu. Les appelants demandent dès lors, par réformation de la décision entreprise, à être déchargés de cette condamnation. A titre subsidiaire les appelants demandent l'institution d'une nouvelle expertise pour voir constater l'achèvement « de la presque totalité » des travaux de remise en état des parties communes et de chiffrer le coût des travaux réalisés depuis la dernière visite des lieux. Par conclusions du 16 janvier 2013 les appelants affirment que l'entièreté du matériel pour l'ascenseur de voiture se trouverait actuellement dans la résidence et serait monté dans les prochaines semaines et ils en veulent pour preuve des photos de matériel non autrement identifiable, prises à un endroit non déterminable. D'autres photos versées en cause sont censés rapporter la preuve du fonctionnement de l'ascenseur de personnes, de la remise en état de la descente d'eau, du soubassement de la façade et du colmatage de cette dernière et finalement de la pose de revêtements muraux et carrelage au sol dans le local technique.

La partie intimée conteste que les appelants ont remédié entretemps aux manquements constatés par l'expert et elle demande la confirmation du

jugement entrepris en l'absence de tout début de preuve de la réalisation des travaux en souffrance constatés par l'expert B).

Dans son rapport d'expertise du 29 avril 2011 l'expert B) a constaté quant aux parties communes que l'ascenseur pour voitures était inexistant, que des travaux de façade, de pose de conduite d'eau, de remblai, de protection et de finition dans le local technique restaient à réaliser. Il a encore constaté que l'ascenseur pour personnes ne fonctionnait pas et que des travaux de nettoyage restaient à faire. Il en résulte qu'au moment des constatations faites par l'expert, les appelants n'avaient pas satisfait à leur obligation de délivrer un ouvrage conforme à ce qui avait été convenu.

A l'heure actuelle les appelants ne produisent aucune preuve tangible qu'entretemps ils ont remédié aux défauts constatés par l'expert. Les photos versées ne prouvent strictement rien, alors qu'on ignore où elles ont été prises et ce qui se cache sous les emballages photographiés.

Les appelants demandent à titre subsidiaire l'institution d'une expertise pour voir constater les travaux entretemps réalisés. Il est cependant de principe que les mesures d'instruction exécutées par un technicien ne peuvent être considérées ou utilisées comme moyens de preuve. La loi l'énonce clairement lorsque l'article 351, alinéa 2 du NCPC dispose qu'en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve (cf. « Chronique de droit judiciaire privé » par Thierry Hoscheit, Pas 32, p. 48). Etant donné que les appelants auraient de toute évidence pu rapporter la preuve de la réalisation des travaux qu'ils soutiennent avoir fait effectuer, notamment par la production de factures, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle expertise.

Faute de preuve de la réalisation par les appelants des travaux allégués, l'appel est à déclarer non fondé.

Au vu de l'issue du litige la demande des appelants en paiement d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

L'intimé demande également une indemnité de procédure. Etant donné que l'appel n'est pas fondé, cette demande est justifiée pour le montant de 1.000.- €.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit l'appel ;

le dit non fondé ;

partant,

confirme le jugement entrepris ;

dit non fondée la demande des appelants en paiement d'une indemnité de procédure ;

dit fondée la demande de l'intimé en paiement d'une indemnité de procédure ;

condamne M) et R) à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à, le montant de 1.000.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du NCPC ;

condamne M) et R) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Claude Pauly qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.