

Audience publique du 5 octobre deux mille seize

Numéro 42601 du rôle.

Composition:

Pierre CALMES, premier conseiller, président;
Marie-Laure MEYER, conseiller;
Marianne EICHER, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société anonyme SOC1.) LUXEMBOURG, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg en date du 4 mars 2015,

comparant par Maître Thierry REISCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1. le syndicat des copropriétaires de la Résidence RES1.), sise à L-(...), (...), représenté par son syndic la société anonyme **SOC2.)**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...),

intimé aux fins du susdit exploit GALLE du 4 mars 2015,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2. la société anonyme SOC3.), établie et ayant son siège social à B-(...), (...), représentée par son conseil d'administration,

intimée aux fins du susdit exploit GALLE du 4 mars 2015,

comparant par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 14 janvier 2015, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré fondée en principe la demande principale du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1.)** tendant à la condamnation du promoteur, la SA **SOC1.)** Luxembourg, à procéder à la remise en état de la rampe d'accès au garage de la résidence et a chargé l'expert Frank Erpelding de déterminer les travaux nécessaires pour remédier aux désordres et pour en évaluer le coût. Le tribunal a en outre déclaré forclos la demande en intervention formée par la SA **SOC1.)** Luxembourg contre l'entrepreneur, la SA **SOC3.)**, et a alloué à cette dernière une indemnité de procédure.

Pour statuer ainsi, les premiers juges ont retenu que les vices affectant la rampe d'accès sont à qualifier de vices cachés, que ces vices affectent le gros ouvrage et tombent dès lors sous la responsabilité décennale du constructeur, que le promoteur est tenu d'une obligation de résultat dont il ne peut se dégager qu'en établissant un cas de force majeure. Les premiers juges ont déclaré forclos la demande en intervention du promoteur-vendeur contre l'entrepreneur, la SA **SOC3.)**, au motif que cette demande était intervenue plus de 10 ans après la réception des travaux et que l'action de l'acheteur contre le vendeur exercée dans le délai décennal, ne rend pas recevable la demande en intervention dirigée par le vendeur contre l'entrepreneur à l'expiration du délai décennal.

Par exploit d'huissier du 4 mars 2015, la SA **SOC1.)** Luxembourg a régulièrement interjeté appel contre le jugement du 14 janvier 2015. L'appelante considère que c'est à tort que les premiers juges ont admis que les vices allégués qui ne sont apparus qu'après plusieurs années étaient à qualifier de vices cachés, qu'ils ont admis que ces vices affectaient le gros ouvrage, alors que les menues dégradations à la rampe d'accès au garage n'affectent pas la solidité de l'immeuble et ne le rendent pas impropre à sa destination. L'appelante conteste en outre toute réception des travaux, de sorte que son action contre la SA **SOC3.)** ne serait pas enfermée dans le délai décennal, et, finalement, l'appelante soutient qu'en tout état de cause, l'assignation du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1.)** contre

l'appelante aurait interrompu le délai décennal pour agir contre le constructeur, la SA **SOC3.**).

La partie intimée **SOC3.)** demande la confirmation du jugement entrepris pour autant que la demande en intervention dirigée contre elle a été déclarée irrecevable. Elle fait plaider que la rampe litigieuse a fait l'objet d'une réception en date du 25 février 2003 et que le délai de garantie décennal est un délai préfixe qui ne peut pas être suspendu de sorte que la demande en intervention dirigée contre elle en date du 23 avril 2013 est tardive.

La partie intimée, le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1.)**, demande la confirmation du jugement entrepris en affirmant que dès l'année 2011, la SA **SOC1.)** Luxembourg, a été rendue attentive aux désordres affectant la rampe d'accès et que lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 mai 2012, la SA **SOC1.)** Luxembourg s'était engagée à réfectionner la rampe menant au garage de la résidence.

Quant à la demande principale :

Il résulte tout d'abord du procès-verbal de réception provisoire du 25 février 2003 que les travaux litigieux, à savoir la rampe d'accès au garage, n'ont pas fait l'objet de réserves, de sorte que pour ces travaux les délais de garantie ont commencé à courir le 25 février 2003.

L'obligation du vendeur consiste à livrer un immeuble exempt de vices.

En l'occurrence, la rampe d'accès au garage de la résidence **RES1.)** a fait l'objet par le syndic de réclamations dès l'année 2011.

Par courrier du 30 janvier 2012, la SA **SOC1.)** Luxembourg a fait part à la SA **SOC3.)** du courrier du syndic concernant la dégradation de la rampe d'accès au garage, en invitant la SA **SOC3.)** à intervenir prioritairement pour procéder à la réfection de la rampe. A ce moment-là la SA **SOC1.)** Luxembourg ne mettait aucunement en doute la dégradation de la rampe.

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 mai 2012, il fut acté sub 7) : « Rampe d'accès au garage », qu' « *après trois années de discussions avec l'entrepreneur **SOC3.)**, le promoteur **SOC1.)** (M. A.) s'est mis d'accord pour faire intervenir la garantie décennale police RC 950.269 conclue avec la Zurich. Un devis pour la réfection des 2 segments incriminés soit environ 95 m2 sera soumis à l'assurance pour*

approbation ». La SA **SOC1.)** Luxembourg n'a pas autrement contesté le compte rendu de cette assemblée générale. La SA **SOC1.)** Luxembourg est dès lors particulièrement mal venue de contester actuellement la réalité des vices ou leur état anormal.

Si besoin en était, le rapport unilatéral, librement discuté à l'audience, dressé par l'expert Assassi, vient confirmer la réalité des vices affectant la rampe d'accès. L'expert s'est exprimé comme suit, photos à l'appui:

« **III. EXPLICATIONS**

Diverses anomalies, listées sous la rubrique « état des lieux », ont été observées au niveau de la rampe d'accès aux garages.

IV. ETAT DES LIEUX

Extérieur

Rampe de garage :

Présences de fortes dégradations de surface, notamment au niveau de la 2^{ème} et 3^{ème} dalle compté à partir de la porte de garage (Photo1)

Présence de nombreux nids-de-poules, plus particulièrement aux endroits de passage des pneus des véhicules (Potos 2 à 5)

Ferrailage supérieur visible à droite de la 2^{ème} dalle (Photo 6)

Décalage d'environ 3 cm entre la 1^{ère} et la 2^{ème} dalle (Photos 7 et 8)

Présence des nids-de-poules au niveau de la 3^{ème} dalle ainsi que la présence d'une longue fissure d'environ 6,78 m (Photos 9 à 14)

Le chasse-roue droit (orientation et descendant la rampe), démontre une forte dégradation ainsi que plusieurs fissures sur tout la largeur. Vu la grande taille de cet élément, un joint de dilatation conforme, évitant la fissuration due aux tensions lors du séchage de béton ou autre matériau visqueux, fait défaut (Photos 15 à 18)

Parking avant :

Présence de grandes fissures parallèles au niveau du caniveau entre le trottoir et l'allée vers le parking avant (Photos 19 et 20)

Les rails du caniveau, siégeant sur un béton en bordure du caniveau, démontrent des instabilités de surface (Photos 21 et 22)

Présence de deux nids de fissures intenses (partiellement 1.2 cm en épaisseur) à une distance moyenne de 4.36 m du trottoir (Photos 23 à 25)

VI. CONCLUSION

Les analyses et résultats susmentionnés indiquent d'après l'expert soussigné de nombreuses dégradations de surface hors norme au niveau de la rampe du garage, vu l'état de vétusté fortement avancé démontrant un travail de bétonnage non effectué suivant les règles de l'art. Une réfection de la rampe d'accès est à prévoir, afin de mettre fin à la dégradation continue de la surface des dalles, menant à des hauts risques de bouchage du caniveau se situant devant la porte de garage.

Vu les fissures au niveau du chasse-roue, une mise en œuvre d'un joint de dilatation est à prévoir.

Vu les nombreuses fissures ainsi que l'instabilité des caniveaux à la jonction avec le trottoir se situant devant les parkings extérieurs de la résidence, une réfection en surface ainsi qu'une nouvelle pose de caniveau longeant le trottoir est à prévoir ».

Il n'est pas contesté qu'en l'occurrence la SA **SOC1.)** Luxembourg est à considérer comme vendeur de l'immeuble en question. En tant que tel et conformément aux dispositions de l'article 1646-1 du code civil, la SA **SOC1.)** Luxembourg est tenue à la même garantie que les constructeurs en application des articles 1792 et 2270 du code civil.

L'article 1792 du code civil dispose que si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans.

L'article 2270 du code civil dispose que les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages.

Il est actuellement admis en jurisprudence que lorsqu'un dommage atteint un gros ouvrage, le domaine de la garantie décennale ne se limite pas à la perte totale ou partielle de l'édifice. Selon la jurisprudence récente, la notion de perte totale ou partielle de l'édifice n'exige pas que le vice affectant le gros ouvrage doit porter atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendre impropre à l'usage. Il suffit qu'un gros ouvrage soit atteint d'une malfaçon pour qu'il y ait perte partielle. La garantie décennale doit couvrir les simples malfaçons sous la seule condition qu'ils intéressent les gros ouvrages. Si l'existence d'un dommage est suffisante, elle est également nécessaire. Des défauts mineurs courants qui ne peuvent être évités et auxquels le maître de l'ouvrage doit s'attendre ne peuvent engager la responsabilité décennale des constructeurs (cf. Cour d'appel 11 janvier 2006, P. 33, p. 150 ; Cour d'appel 6 juin 2007, numéros du rôle 31120 et 31648).

En outre, la doctrine et la jurisprudence ont, pour déterminer la notion de gros-ouvrage, retenu comme critères, non seulement la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité et sa sécurité. Il faut encore prendre en considération l'utilité de l'ouvrage pour dire qu'affectent un gros-ouvrage, les malfaçons qui rendent une chose impropre à sa destination. Il faut en plus, accessoirement, examiner l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire et l'investissement durable que représente l'ouvrage incriminé.

Il a été jugé que compte tenu de ces critères, le muret d'une rampe de garage constitue un gros-ouvrage au sens de l'article 2270 du code civil (Cour. 5 juin 2002, n° 26331 du rôle).

La rampe d'accès au garage de la résidence **RES1.**) est dès lors à considérer comme un élément durable de la construction et il ne peut raisonnablement être mis en doute qu'elle est en train de se disloquer.

Il faut en conclure que les désordres dont se prévaut l'intimé le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1.**), désordres qui affectent manifestement un gros ouvrage et qui dépassent de par leur ampleur ce à quoi le maître de l'ouvrage doit normalement s'attendre, relèvent de la garantie décennale.

Le jugement entrepris est partant à confirmer pour autant qu'il a déclaré fondée en principe la demande principale et qu'il a institué une expertise aux fins de déterminer les travaux de remise en état et le coût de ces derniers.

Quant à la mise en intervention de la SA SOC3.) :

Comme il a été exposé précédemment, l'ouvrage litigieux, à savoir la rampe d'accès au garage, a fait l'objet d'une réception en date du 25 février 2003 et la SA SOC3.) a été mise en intervention par exploit d'huissier du 23 avril 2013, soit plus de 10 ans après la réception des travaux litigieux.

Le délai de garantie décennale est une période d'épreuve de la solidité des ouvrages. C'est une période qui ne s'analyse pas en une véritable prescription, mais en un délai préfixe ne pouvant être suspendu, ni en principe être interrompu si ce n'est par les modes d'interruption et de suspension de droit commun, à savoir l'introduction d'une demande au fond ou par l'aveu non équivoque de la responsabilité par le professionnel (CA 05.12.2000, n° 23313 du rôle ; TA Lux 13.07.1990, n° 18234 du rôle).

Il est de principe que l'action des acquéreurs contre le maître de l'ouvrage (vendeur en l'état futur d'achèvement), intentée avant l'expiration du délai de garantie légale, n'a pas pour effet de rendre recevable l'action récursoire formée par celui-ci contre les locataires d'ouvrage postérieurement à l'expiration de ce délai (cf. Jurisclasseur civil, sub art. 1788-1794, fasc. 24, n° 78 et arrêt de cassation y cité : Cass. 3^e civ, 14 juin 1995, n° 93-18.944).

Ce principe n'est pas mis en doute par la jurisprudence citée par la partie appelante, alors que l'arrêt cité du 22 septembre 2004 énonce que si, en principe, l'interruption de la prescription ne peut s'étendre d'une action à une autre, il en est autrement lorsque les deux actions quoiqu'ayant des causes distinctes, tendent vers un seul et même but, avec la différence déterminante qu'il s'agissait dans cette affaire de deux actions entre les mêmes parties, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence.

Il en résulte que le jugement entrepris est également à confirmer sur ce point.

L'appel n'est partant pas fondé.

Toutes les parties ont demandé l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

L'indemnité de procédure relève du pouvoir d'appréciation discrétionnaire du juge. Eu égard aux circonstances de l'espèce, la Cour considère que cette demande est uniquement fondée dans le chef de la partie

intimée, le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1.)** et uniquement pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état, vu l'article 227 du Nouveau Code de Procédure Civile,

reçoit l'appel ;

le dit non fondé ;

partant,

confirme intégralement le jugement entrepris ;

dit non fondées les demandes de la SA **SOC3.)** et de la SA **SOC1.)** Luxembourg en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

dit fondée la demande en paiement d'une indemnité de procédure en instance d'appel du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1.)** ;

partant,

condamne la SA **SOC1.)** Luxembourg à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1.)** le montant de 2.000.- € à titre d'indemnité de procédure en instance d'appel ;

condamne la SA **SOC1.)** Luxembourg aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Georges Krieger et de Maître Yasmine Poos qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.