

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 031/24 – VII – CIV

Audience publique du vingt-huit février deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-NUMERO1.)

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
Martine DISIVISCOUR, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « SOCIETE1.) », sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg, en date du 3 novembre 2022,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit KOVELTER du 3 novembre 2022,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

Par exploit d'huissier de justice du 6 mai 2019, le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « SOCIETE1.) » (ci-après le Syndicat des Copropriétaires) a donné assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après la société SOCIETE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner à lui payer la somme de 139.494,42,- euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde, les frais de l'expertise PEYMANN ASSASSI du 12 décembre 2018 évalués à 1.453,14,- euros, ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000,- euros.

Par jugement du 16 septembre 2022, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a rejeté le moyen tiré du libellé obscur soulevé par la société SOCIETE3.), a reçu la demande en la forme, a déclaré la demande du Syndicat des Copropriétaires sur base de la garantie décennale irrecevable pour cause de forclusion, a dit sa demande basée sur les dispositions de l'article 1382 et 1383 du Code civil irrecevable, a dit sa demande en remboursement des frais d'expertise non fondée et a dit non fondée sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a déclaré fondée à concurrence de 1.000,- euros la demande de la société SOCIETE3.) en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné le Syndicat des Copropriétaires au paiement dudit montant sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance et en a ordonné la distraction au profit de Maître Pierrot SCHILTZ qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

Procédure

De ce jugement, qui d'après les pièces soumises à la Cour n'a pas été signifié, le Syndicat des Copropriétaires a relevé appel par exploit d'huissier du 3 novembre 2022.

Par réformation de la décision entreprise, la partie appelante demande à voir déclarer recevable et fondée sa demande tendant à voir condamner la société SOCIETE3.) à lui payer la somme de 139.494,42,- euros, avec les intérêts légaux à compter de l'acte introductif d'instance jusqu'à solde sur base de l'article 1147 du Code civil, sinon sur base de l'article 1642-1, sinon de l'article 1646-1, respectivement des articles 1792 et 2270 du même code, sinon encore des articles 1382 et 1383 du code.

Le Syndicat des Copropriétaires demande sur les mêmes bases également la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui payer la somme de 1.435,14,- euros, représentant les frais d'expertise qu'elle aurait exposé afin de faire constater les vices de construction, avec les intérêts légaux à compter de l'acte introductif d'instance jusqu'à solde, ainsi que de se voir décharger du paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il demande à voir condamner le société SOCIETE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 10.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance avec les intérêts légaux à compter de l'acte introductif d'instance jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité du même montant pour l'instance d'appel et au paiement des frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

La société SOCIETE3.) a conclu à la confirmation pure et simple du jugement entrepris aux motifs que la partie appelante serait forclosée à agir sur la base de la garantie décennale du constructeur d'immeuble en raison de la réception expresse des parties privatives de l'immeuble intervenue le 13 décembre 2007 par la réception de ses parties privatives par Madame PERSONNE1.), qui se serait étendue aux parties communes.

Subsidiairement, au cas où la Cour devrait considérer qu'il n'y aurait pas eu réception de l'immeuble et des parties communes, elle demande de voir rejeter la demande principale en ce qu'elle est basée sur l'article 1642-1 du Code civil, plus subsidiairement de voir débouter également de la demande en ce qu'elle est basée sur l'article 1147 du Code civil ainsi que sur la responsabilité délictuelle en ce que la partie appelante ne démontrerait pas que les vices, respectivement les dommages invoqués, résulteraient d'une mauvaise exécution contractuelle des travaux réalisés par ses soins, ou même qu'ils soient en relation causale avec lesdits travaux.

Par ordonnance du 18 octobre 2023, l'instruction a été clôturée et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique des plaidoiries de la Cour du 24 janvier 2024.

Positions des parties

Comme en première instance, le Syndicat des Copropriétaires soutient que la société SOCIETE3.) aurait, en sa qualité de vendeur-constructeur de l'immeuble et en l'absence de réception des travaux avant l'année 2014, date de la levée des dernières réserves concernant une partie privative, engagé sa responsabilité pour les défauts de construction affectant les murs intérieurs et extérieurs de la résidence apparus à partir de juillet 2017 et constatés par le bureau d'expertise PEYMANN ASSISSI dans son rapport unilatéral du 12 décembre 2018.

Ce serait dès lors à tort que le tribunal de première instance aurait déclaré sa demande en paiement des travaux de réfection des désordres affectant les murs extérieurs et intérieurs irrecevable pour cause de forclusion.

Il estime qu'il ressortirait du descriptif des travaux et des actes de vente qu'une réception expresse aurait été nécessaire non seulement pour les parties privatives, mais aussi pour les parties communes englobées dans la notion d'« *ouvrages* » stipulée par l'acte de base. Dans la mesure où les contrats tiendraient lieu de loi entre parties, il ne pourrait y avoir renonciation et réception tacite.

Dans tous les cas, la réception des parties communes aurait dû être faite par le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble et non par les copropriétaires individuellement.

Les premiers juges auraient à bon droit retenu qu'il appartiendrait à la société SOCIETE3.) de prouver l'existence d'une réception, preuve non rapportée en l'espèce.

Ce serait cependant à tort que le jugement entrepris aurait retenu que les « *Constats d'achèvement et de conformité* » s'apparenteraient à une réception expresse des lots privatifs et que cette réception s'étendrait aux parties communes, alors qu'au contraire l'achèvement et la réception des parties privatives se limiteraient aux parties énumérées dans les constats d'achèvements, à savoir aux parties privatives et à la buanderie commune. Elle ne saurait s'étendre aux travaux non énumérés et à ceux pour lesquels des réserves auraient été émises.

Ce serait encore à tort que les juges de première instance auraient retenu qu'en tout état de cause, il y aurait eu réception tacite par l'occupation effective de l'immeuble en date du 13 décembre 2007, alors qu'une réception tacite ne se concevrait qu'en cas de réception pure et simple pour l'ouvrage dans son ensemble et non en cas de réception partielle. Dans la mesure où la copropriétaire PERSONNE1.) aurait émis des réserves relatives aux travaux de marbrerie et quant aux problèmes d'étanchéité et aurait refusé de payer une partie du prix, la réception définitive ne serait pas intervenue avant l'année 2014, lorsque la dernière réserve aurait été levée, de sorte que la demande en justice du 19 mai 2019 serait intervenue dans le délai légal et soumis à la prescription de droit commun.

A défaut de réception, la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle de l'intimée, en tant que vendeur-constructeur serait ainsi engagée pour les vices de construction tels qu'ils résultent du rapport d'expertise PEYMAN ASSASSI.

La partie intimée SOCIETE3.) maintient que les travaux auraient été achevés et réceptionnés le 17 décembre 2007 lorsque le dernier copropriétaire aurait signé la quittance d'achèvement et de conformité et intégré son appartement sans qu'une réserve n'ait été formulée quant aux parties communes.

L'appelante serait actuellement forclosée pour invoquer des désordres affectant les parties communes. La relation causale entre les désordres invoqués dans l'expertise unilatérale du 12 décembre 2018, avec les travaux de construction réalisés par elle, laisserait d'être établie.

Elle considère que les parties communes auraient été exclues de l'obligation de réception expresse dans les contrats de vente individuels et dans la note descriptive. Les juges de première instance auraient dès lors à bon droit retenu qu'il y aurait eu un « *constat d'achèvement et de conformité* » qui constituerait une réception expresse des lots privatifs et qui s'étendrait aux parties communes.

Appréciation de la Cour

L'appel est recevable pour avoir été interjeté dans les formes et délai de la loi.

Les juges de première instance ont correctement relevé que la rénovation de l'immeuble en cause auraient comporté des travaux d'une envergure telle que le Syndicat des Copropriétaires était lié à la société SOCIETE3.) par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement et que les désordres tels qu'invoqués tomberaient sous le régime de l'article 1641-1 du Code civil renvoyant au régime de responsabilité prévu par les articles 1792 et 2270 du même code qui instituerait une garantie décennale pour les gros ouvrages et une garantie biennale en ce qui concerne les menus ouvrages.

La Cour retient par confirmation du jugement que les relations entre parties sont en effet 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, bases juridiques non contestées.

L'article 1642-1 du Code civil dispose 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 doit y avoir eu « *réception* » de l'ouvrage par l'acquéreur pour que les délais de la garantie décennale et biennale commencent à courir pour actionner en responsabilité les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de l'ouvrage.

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

Comme la société SOCIETE3.) soutient qu'une réception pour le moins tacite des parties communes aurait eu lieu et que les délais de garantie prévus à l'article 1646-1 du Code civil auraient commencé à courir, la charge de la preuve de la réception lui incombe.

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

En l'espèce, aucune des parties ne soutient qu'un « *procès-verbal de réception* » ait été signé tant en ce qui concerne les parties privatives que les parties communes de la résidence rénovée, seuls des « *constats d'achèvement et de conformité* » auraient été signés par les différents acheteurs en ce qui concerne leurs lots privatifs.

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.

Une réception expresse des parties communes à travers un procès-verbal de réception n'est dès lors pas requise.

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

Contrairement à ce qui est soutenu par l'appelant, 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 achevée 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*).

En l'occurrence, le tribunal de première instance a ainsi à juste titre rappelé que la société SOCIETE3.) invoquant une réception des travaux doit la prouver et qu'une obligation de réception expresse des travaux concernant les parties communes n'a été prévue ni dans le descriptif des travaux, ni dans les différents actes de vente en état futur d'achèvement versés en cause. La Cour renvoie à cet égard aux extraits desdits actes tels que renseignés au jugement de première instance et plus particulièrement à la mention figurant dans les actes de vente versés suivant laquelle « *La réception de l'achèvement des parties privatives aura lieu sur invitation du promoteur.* » (page 2 des contrats de vente).

La Cour considère à l'instar des juges de première instance que les contrats d'achèvement et de conformité signés par les acheteurs des appartements par lesquels ceux-ci ont convenu que « *Les parties ont, outre l'achèvement, tel que défini par l'article 1601-1 du code civil expressément constaté la conformité des ouvrages, constructions et équipements réalisés avec les plans de construction, ainsi qu'avec la notice descriptive indiquant la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble, de sorte que l'acheteur accorde, en ce qui concerne la conformité, décharge entière et définitive au vendeur* » ont ainsi signé des actes constituant des réceptions expresses portant sur les lots privatifs. Les constats d'achèvement se réfèrent non seulement aux différentes parties des appartements, mais également aux caves et à la buanderie commune. Aucune réserve n'avait été formulée en relation avec les défauts actuellement en cause.

Les réserves formulées par PERSONNE1.) propriétaire de l'un des appartements et les problèmes de conformité soulevés par elle portaient sur des menues retouches et le revêtement du sol en « pierres de bourgogne » dans son appartement et ne concernaient pas le gros ouvrage.

Il y a partant eu réception des parties privatives par la signature des constats d'achèvements sans réserves importantes qui forment des réceptions et la prise de possession des lots privatifs

Les juges de première instance ont à bon droit retenu que cette réception expresse des parties privatives s'étend aux parties communes et que de surcroît l'occupation effective des lieux communs, sans réserves, vaut réception.

Il est constant en cause que le dernier constat d'achèvement a été signé le 13 décembre 2007, que l'ensemble des appartements avaient été occupés à partir de cette date.

Etant donné que l'article 1646-1 du Code civil prévoit 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 tenus en application des articles 1792 et 2270 du Code civil, la vente en état futur d'achèvement est assimilée au contrat d'entreprise, il y a lieu de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a considéré que les constats d'achèvement et de conformité constituaient des réceptions expresses, que les parties communes ont bien été réceptionnées par extension au plus tard à la date du dernier « *constat d'achèvement et de conformité* » le 13 décembre 2007 et que dès lors le Syndicat des Copropriétaires était forclos dans son action en responsabilité au moment de l'introduction de l'assignation du 6 mai 2019 et déclaré sa demande irrecevable.

C'est finalement également à bon escient que le tribunal de première instance a déclaré la demande irrecevable en ce qu'elle est basée sur les dispositions de la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle, les relations entre parties étant de nature contractuelle.

Le jugement entrepris est partant à confirmer par adoption de motifs,

Quant aux demandes accessoires

Le Syndicat des Copropriétaires sollicite, par réformation de la décision entreprise, l'octroi d'une indemnité de procédure de 10.000,- euros pour la première instance et de 10.000,- euros pour les besoins de l'instance d'appel.

La société SOCIETE3.) demande, par confirmation de la décision entreprise, à se voir allouer la somme de 1.000,- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance ainsi qu'une indemnité de procédure de 10.000,- euros pour l'instance d'appel.

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Eu égard à l'issue du litige en première instance et à l'issue du litige en instance d'appel, le Syndicat des Copropriétaires est à débouter de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour les deux instances.

Dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE3.) l'entièreté des frais qu'elle a dépensés pour la défense de ses intérêts qui ne sont pas compris dans les dépens, il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 2.500,- euros pour l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue du litige, la décision de première instance est à confirmer en ce qu'elle a condamné le Syndicat des Copropriétaires aux frais et dépens de la première instance.

Il en va de même en ce qui concerne la demande du Syndicat des Copropriétaires à voir condamner la société SOCIETE3.) au paiement des frais d'expertise qui sont à laisser à charge du Syndicat des Copropriétaires.

Succombant en ses prétentions en appel, le Syndicat des Copropriétaires est à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Pierrot SCHILTZ sur ses affirmations de droit.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « SOCIETE1.) » de sa demande tendant à l'octroi d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « SOCIETE1.) » à payer à la société SOCIETE3.) SARL le montant de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « SOCIETE1.) » aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Pierrot SCHILTZ sur ses affirmations de droit.