- Arrêt civil -

Audience publique du vingt-quatre mai deux mille douze

Numéro 34309 du rôle

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,
Eliane EICHER, président de chambre,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

le **syndicat des copropriétaires de la résidence A**, sise à L-..., ..., représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée B s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-..., ..., inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 26 novembre 2008,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t

la société anonyme **C S.A.**, établie et ayant son siège social à L-..., ..., inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Revu l'arrêt rendu en cause le 7 avril 2011 ayant déclaré fondée en principe la demande dirigée par le syndicat des copropriétaires de la résidence A contre la société C et tendant à la condamnation du promoteur au paiement des travaux de remise en place d'un revêtement adéquat en marbre poli de première qualité dans les parties communes à l'intérieur de l'immeuble résidentiel A.

Les demandes ayant été formulées par la société C contre la société D et contre la société E ont été toisées par une décision de rejet de ces demandes.

Quant à l'indemnisation

Il reste à évaluer le dommage dont réparation est due par la société C au syndicat des copropriétaires.

L'arrêt du 7 avril 2011 a retenu que le prix de la fourniture et de la pose du revêtement en marbre et des plinthes est de 20.864,02 € TVA comprise, et il a dit que dans l'évaluation des dommages et intérêts devant revenir au syndicat des copropriétaires il devra également être tenu compte des travaux d'enlèvement du revêtement actuellement en place et des frais d'enlèvement des déchets.

La mission d'évaluer ces coûts a été confiée à l'expert Robert KOUSMANN.

Le syndicat des copropriétaires demande d'entériner les conclusions de l'expert KOUSMANN qui a estimé ce coût à 15.675,08 €, et demande d'y ajouter une indemnisation pour les désagréments que les travaux vont engendrer à la copropriété, tels que bruits, poussière et non-accessibilité aux cages d'escaliers et aux couloirs qu'il évalue à 10.000 €.

Il demande de condamner la société C au paiement de (20.864,02 + 15.675,08 + 10.000 =) 46.539,10 € avec les intérêts légaux du jour de la demande jusqu'à solde.

La société C déclare qu'elle accepte le coût retenu par la Cour d'appel relatif à la fourniture et à la pose d'un marbre pour le montant de 20.864,02 € et les conclusions de l'expert KOUSMANN fixant le coût relatif à l'enlèvement du revêtement et des déchets à 15.675,08 €.

Il est rappelé que le prix de la fourniture et de la pose du revêtement en marbre et des plinthes a déjà été retenu par l'arrêt du 7 avril 2011 à concurrence de 20.864,02 €, TVA comprise.

L'expert a chiffré les frais d'enlèvement du revêtement en marbre à 4.908,20 € TTC, les frais d'enlèvement des plinthes à 1.750,88 € TTC, les frais annexes (installation de chantier, baraquement pour ouvriers, protection des installations existantes, ragréage des surfaces décapées, protection et éventuelle réparation des réseaux encastrés dans les chapes, nettoyage, dépoussiérage) à 7.837,25 € TTC, et les frais d'enlèvement des déchets à 1.178,75 € TTC, soit au total à 15.675,08 €.

Eu égard aux conclusions concordantes des deux parties, l'évaluation faite par l'expert KOUSMANN relativement aux frais d'enlèvement du revêtement et des déchets à 15.675,08 € est à entériner.

La société C conteste cependant tant en principe que pour ce qui est du montant la demande en indemnisation du chef de désagréments évaluée à 10.000 €.

Elle fait valoir que l'appelant ne justifie nullement du bien-fondé de cette demande « alors que le principe de la responsabilité retenu par la Cour dans le chef de la partie concluante est à rechercher dans la non-conformité du revêtement posé par rapport à celui prévu au cahier des charges, et non dans un problème affectant la jouissance des lieux ; que cela rejoint d'ailleurs le sens de la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence A qui porte uniquement sur une revendication indemnitaire et non pas sur le remplacement effectif du revêtement en question ; (...) que la partie appelante ne rapporte nullement la preuve d'avoir subi un préjudice résultant de prétendus désagréments en relation avec cette situation qui justifierait, en outre, une condamnation de la partie concluante au paiement d'un montant de 10.000 €. »

Le syndicat des copropriétaires répond que sa demande portait toujours sur le remplacement du revêtement et sur l'indemnisation pour défaut de jouissance tant passé que futur lors de la remise en état, que les travaux de remplacement affecteront de manière évidente pendant plusieurs semaines la qualité de vie des habitants de la résidence.

Au besoin il demande d'évaluer les dommages et intérêts ex aequo et bono.

Un défaut de jouissance dans le passé laisse d'être établi.

Les travaux de remplacement du revêtement dans le hall d'entrée et les couloirs de la résidence entraîneront des désagréments tels que décrits par le syndicat des copropriétaires.

Ces inconvénients causés par le bruit des travaux, la poussière, et les difficultés d'accès aux parties privatives sont à indemniser par l'allocation du montant de 1.000 €.

En conclusion des développements qui précèdent, la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence A est à adjuger à concurrence de $20.864,02 + 15.675,08 + 1.000 = 37.539,10$ €.

Quant aux frais d'expertise

Le syndicat des copropriétaires demande encore de condamner la société C au paiement des frais d'expertise de 1.180,18 € avec les intérêts légaux du jour du décaissement jusqu'à solde.

La société C s'oppose à la condamnation au paiement de la totalité des frais d'expertise, ce au regard des circonstances de l'espèce et au vu notamment de l'historique du dossier impliquant plusieurs autres parties.

Etant donné que la demande du syndicat des copropriétaires est déclarée justifiée pour autant que dirigée contre la société C et que celle-ci a été déboutée de ses demandes en garantie formulées contre les sociétés D et E, sa susdite contestation est à rejeter.

La société C est à condamner au paiement des frais d'expertise tels que réclamés par le syndicat des copropriétaires, non contestés pour ce qui est du montant.

Quant aux demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

Le syndicat des copropriétaires et la société C concluent à l'octroi d'une indemnité de procédure de respectivement 2.500 € et 3.000 €.

La demande de la société C est à rejeter comme non fondée, la partie qui succombe dans ses moyens ne pouvant prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Comme il paraît inéquitable de laisser à charge du syndicat des copropriétaires les frais par lui exposés pour faire assurer la défense de ses droits, la demande de l'appelant formulée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à adjuger à concurrence de 2.000 €.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

en continuation de l'arrêt du 7 avril 2011,

déclare la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence A dirigée contre la société anonyme C fondée à concurrence de 37.539,10 €, ainsi que pour les frais d'expertise,

partant condamne la société anonyme C à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence A la somme de 37.539,10 € avec les intérêts légaux partir de la demande en justice - 5 janvier 2006 - jusqu'à solde, ainsi que la somme de 1.180,18 € avec les intérêts légaux du jour du décaissement jusqu'à solde,

dit non fondée la demande présentée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile par la société anonyme C,

en déboute,

dit la demande présentée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile par le syndicat des copropriétaires de la résidence A fondée,

partant condamne la société anonyme C à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence A une indemnité de procédure de 2.000 €,

condamne la société anonyme C aux frais et dépens des deux instances et en ordonne la distraction au profit de Maître Alain GROSS, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carlo HEYARD, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.