

**Audience publique du quatorze février deux mille dix-neuf**

**Numéros 43353 et 43450 du rôle**

Composition:

Serge THILL, président de chambre,  
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,  
Elisabeth WEYRICH, premier conseiller,  
Alexandra NICOLAS, greffier assumé.

I.

**Entre :**

la société anonyme de droit luxembourgeois **SOC.1.**), en abrégé « **SOC.1.) S.A.** », établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 12 janvier 2016,

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et :**

1) le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « RES.1.)** », établi à L-(...), (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme **SOC.2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**intimé** aux fins du susdit exploit GEIGER du 12 janvier 2016,

comparant par Maître Pierre MEDINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) **A.**), et son épouse **B.**), demeurant tous les deux à L-(...), (...),

**intimés** aux fins du susdit exploit GEIGER du 12 janvier 2016,

comparant par Maître Marc WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## II.

### Entre :

le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « RES.1.) »**, établi à L-(...), (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme **SOC.2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**appellant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 12 janvier 2016,

comparant par Maître Pierre MEDINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### et :

1) **A.**), et son épouse

2) **B.**), demeurant ensemble à L-(...), (...),

**intimés** aux fins du susdit exploit MULLER du 12 janvier 2016,

comparant par Maître Marc WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société anonyme de droit luxembourgeois **SOC.1.)**, en abrégé « **SOC.1.) S.A.** », établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du susdit exploit MULLER du 12 janvier 2016,

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## L A C O U R D ' A P P E L :

Par exploit d'huissier de justice du 3 mars 2011, **A.)** et **B.)** (ci-après les époux **A.)-B.)**) ont fait donner assignation au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.1.)** » (ci-après le SYNDICAT) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour s'entendre condamner à faire procéder à ses seuls frais à l'exécution des travaux d'étanchéité, d'isolation thermique et de drainage à l'extérieur de la Résidence « **RES.1.)** » sise à L-(...), (...), évalués sous toutes réserves à la somme de 33.000 EUR TTC, sous peine d'une astreinte de 150 EUR par jour de retard commençant à courir un mois après signification du jugement à intervenir, sinon s'entendre autoriser à faire procéder aux seuls frais de l'assigné à l'exécution des travaux d'étanchéité, d'isolation thermique et de drainage à l'extérieur de l'immeuble, évalués à la somme de 33.000 EUR, s'entendre condamner à payer aux requérants la somme de 14.220 EUR avec les intérêts légaux à partir du 1<sup>er</sup> juin 2010, date depuis laquelle l'appartement n'est plus louable, sinon à partir d'une mise en demeure de Maître (...) du 10 juin 2010, sinon à partir de la demande en justice, sinon de la décision à intervenir jusqu'à paiement du solde, voir augmenter le montant de la condamnation à intervenir de 1.580 EUR chaque mois à partir du 1<sup>er</sup> mars 2011 jusqu'à finalisation des travaux de réparation.

Dans le cadre de leurs conclusions, les époux **A.)-B.)** ont déclaré réclamer la condamnation du SYNDICAT au paiement de la somme de 408,48 EUR à titre de frais de l'expertise WIES, la somme de 31.098,94 EUR du chef d'une facture du 31 mai 2012 de la société **SOC.3.)**, outre les intérêts, la somme de 39.500 EUR à titre de perte de loyers, outre les intérêts, la somme mensuelle de 1.580 EUR à partir du 1<sup>er</sup> mars 2011 jusqu'à la relocation de leur appartement, le montant de 2.360,41 EUR du chef de frais d'architecte pour assurer le suivi du chantier.

Les époux **A.)-B.)** ont basé leur demande sur la responsabilité contractuelle, subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du Code civil ainsi que sur les articles 7,11 et 21 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Par exploit d'huissier de justice du 27 avril 2011, le SYNDICAT a fait donner assignation en intervention à la société anonyme **SOC.1.)**, en abrégé **SOC.1.)** (ci-après **SOC.1.)**) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour voir joindre l'affaire d'intervention à l'affaire principale, voir condamner **SOC.1.)** à tenir le SYNDICAT quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre du chef des travaux réalisés par elle.

Le SYNDICAT a invoqué à l'égard de **SOC.1.)** la garantie de droit commun du vendeur.

Par un jugement du 16 octobre 2015, signifié par les époux **A.)-B.)** au SYNDICAT suivant exploit d'huissier de justice du 3 décembre 2015, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande principale fondée à hauteur d'un montant de 73.367,83 EUR et a condamné le SYNDICAT à payer aux époux **A.)-B.)** le montant de 73.367,83 EUR avec les intérêts légaux sur les montants de 31.098,94 EUR et 39.500 EUR à partir du jour de la demande en date du 3 mars 2011 jusqu'à solde, sur le montant de 408,48 EUR à partir du 14 mars 2011 jusqu'à solde et sur le montant de 2.360,41 EUR à partir du 19 juin 2012 jusqu'à solde. Le tribunal a déclaré la demande en intervention également fondée et a condamné **SOC.1.)** à tenir le SYNDICAT quitte et indemne des condamnations intervenues à son égard dans le cadre de l'affaire principale.

Par exploits d'huissier de justice du 12 janvier 2016, le SYNDICAT et **SOC.1.)** ont régulièrement relevé appel de la décision du 16 octobre 2015.

Ces deux appels ont été joints suivant ordonnance de jonction du magistrat de la mise en état du 15 avril 2016.

Le SYNDICAT conclut à la réformation du jugement entrepris.

Il estime que c'est à tort qu'il a été condamné à payer aux époux **A.)-B.)** le montant de 31.098,94 EUR du chef de travaux d'étanchéité des maçonneries enterrées ainsi que le montant de 39.500 EUR du chef de perte locative. Le jugement n'est pas entrepris en ce qu'il a dit que **SOC.1.)** doit tenir le SYNDICAT quitte et indemne de la condamnation prononcée à son encontre.

**SOC.1.)** demande de déclarer la demande du SYNDICAT dirigée à son encontre irrecevable sinon non fondée.

**SOC.1.)** estime que le SYNDICAT, condamné sur base de l'article 11 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, ne pouvait pas se retourner contre elle puisqu'il était forcé à agir que ce soit en qualité de constructeur ou de vendeur. Le jugement aurait retenu à tort qu'elle était tenue à la garantie de droit commun des vices cachés en tant que vendeur de l'appartement litigieux.

#### Rappel des faits

Il est constant en cause que **SOC.1.)** a fait ériger en tant que maître de l'ouvrage, tout en ayant réalisé les travaux de gros-œuvre, un complexe résidentiel « **RES.1.)** » au (...) à (...). Un procès-verbal de réception générale a été établi en date du 19 juillet 1994. Le 19 décembre 1997, **SOC.1.)** a vendu un appartement avec cave, sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, en copropriété à **C.)**, déclarant que cette dernière sera le premier occupant des lots vendus par cet acte. Il a été mentionné dans ledit acte que le vendeur reste

garant des défauts de la chose vendue conformément aux articles 1641 à 1649 du Code Civil.

Sur assignation lancée au référé par **C.)** à l'encontre de **SOC.1.)**, Gilles KINTZELE a été nommé expert suivant ordonnance du 12 août 1998 avec la mission

1. *de constater l'état des lieux et plus particulièrement*
  - a) *les traces d'humidité sur différents murs de la cave et de l'escalier privatif qui y mène,*
  - b) *la malfaçon qui a entaché la réparation de l'émail de la baignoire,*
2. *de déterminer la cause et l'origine des infiltrations d'eau dans la cave,*
3. *de déterminer les moyens propres à assurer une parfaite remise en état des lieux conformément aux règles de l'art et aux stipulations contractuelles,*
4. *d'évaluer le coût des travaux de réparation,*
5. *de prescrire les travaux qui s'imposent, sinon pour la baignoire d'évaluer la moins-value éventuellement applicable,*

Suite à une assignation du 30 mai 2000, relative à une fuite d'eau au niveau de la salle de bains et des travaux de remise en état effectués par **SOC.1.)** selon les consignes contenues dans le rapport du 9 avril 1999 de l'expert KINTZELE, une transaction a été conclue entre **C.)** et **SOC.1.)** en date du 29 juin 2001.

Lors de la mise en vente de l'appartement par **C.)** qui a abouti à la vente aux époux **A.)-B.)** en date du 20 juillet 2007, **C.)** s'est, par courrier du 16 avril 2007, adressée à l'agence (...) en les termes suivants :

*« L'inconvénient que présente l'appartement toutefois est que lors de la construction de la maison bi-familiale, la société **SOC.1.)** SA a érigé la maison sur la cave de l'ancienne maison.*

*La cave n'est donc pas neuve, mais présente les caractéristiques d'une ancienne cave, à savoir qu'elle est légèrement humide. Pour parer à ce problème, l'isolation verticale a été refaite par **SOC.1.)** SA avec installation d'un système de ventilation. Le problème n'est toutefois pas entièrement résolu.*

*Je vous prie d'en informer les acheteurs potentiels. »*

Suivant courrier du 28 août 2009 dûment signé par les époux **A.)-B.)** et leurs locataires, ils ont convenu qu'en raison des problèmes d'humidité affectant l'appartement avec cave loué, le loyer est réduit à partir du mois d'août 2009 à un montant mensuel de 900 EUR + 180 EUR de charges jusqu'à résolution des problèmes.

Le 14 septembre 2009, la s.à r.l. **SOC.4.)** est intervenue pour faire des sondages afin de pouvoir définir les causes probables de cette infiltration/humidité.

Il est dit au rapport du syndic de la résidence, la s.à r.l. **IMMO.1.)**, que :

*« Il semble qu'il y a de graves malfaçons au niveau de l'isolation de l'immeuble surtout pour la partie qui est sous terre. Un rendez-vous avec un architecte sera organisé sur place afin de définir la marche à suivre et d'avoir une estimation des coûts à prévoir. L'assurance prendra en charge les dégâts causés à l'intérieur de l'appartement. ».*

Dans son rapport du 27 septembre 2009, l'architecte Volker DOENCH, mandaté par la s.à r.l. **IMMO.1.)** en date du 21 septembre 2009, retient :

*«1 Anlass*

*Die Eigentümerschaft hat beschlossen eine Begutachtung des tiefer gelegenen Gebäudes, speziell des Erdgeschosses durchführen zu lassen um die Gründe für die vorliegenden Schäden und mögliche Mängel aufzudecken. Daraufhin sollen Vorschläge zu ihrer Beseitigung erarbeitet werden und eine Kostenschätzung der notwendigen Arbeiten.*

*Die Mieter des Erdgeschosses klagen über starke Raumfeuchte trotz des Einsatzes von Raumentfeuchtungsgeräten. »*

Dans la rubrique « 3 *Einschätzung und Empfehlungen* », l'expert retient encore :

*« Das Objekt weist eine für Wohnzwecke deutlich zu hohe Feuchtigkeit in den Wänden auf. Dabei ist Feuchtigkeit sowohl in Bereichen mit direkter Bodenberührung als auch in Bereichen über dem Keller deutlich zu hoch.*

*Die Durchfeuchtung hat folgende Nachteile :*

- Herabsetzung der ohnehin geringen Dämmwirkung der Fassade mit hohem Energieverlust*
- Dadurch Gefahr von Schimmelbildung in den Wohnungen mit den verbundenen Gesundheitsgefahren (Baby in der Wohnung) »*
- Schwächung der Stabilität des Putzes und der tragenden Sandsteinwände des alten Kellers durch schleichende Auflösung des Fugenmörtels*
- Salpeterbildung in Putz und Mauerwerk mit Auskristallisierung*

*Folgende Massnahmen sind dringend anzuraten:*

- 1. Ordentliche Stosslüftung der Wohnung mind.3xpro Tag 10 min*
- 2. Aufgraben der erdberührten Aussenmauern*
- 3. Ergänzung der bitumösen Abdichtung*
- 4. Herstellung einer umlaufenden Perimeterdämmung, die auch die Fundamente umfasst*
- 5. Herstellung einer umlaufenden, funktionierenden Drainage*

*Folgende Massnahmen sind zu empfehlen :*

- 6. Herstellung einer funktionierenden Horizontalsperre durch Injektionsverfahren oder Aufsägen der Aussenmauern und Einbringen von Blechen*
- 7. Ersatz des Innenputzes der Aussenwände im Keller durch Sanierputz »*

La « *Projektkostenaufstellung* » du 28 septembre 2009 de l'architecte Volker DOENCH a fixé les travaux d'assainissement au montant de 33.160,60 EUR.

Il résulte du compte rendu de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la Résidence « **RES.1.)** » du 26 octobre 2009 qu'il a été décidé de contacter l'ancien promoteur **SOC.1.)** pour trouver éventuellement un arrangement à l'amiable et de contacter l'ancien propriétaire de l'appartement des époux **A.)-B.)**, **C.)** pour savoir quels travaux ont déjà été réalisés par le promoteur **SOC.1.)** et à quelle date.

Suivant courrier du 14 décembre 2009, **SOC.1.)** prend position comme suit : « *Nous avons visité l'appartement et la cave occupée par la famille D.) et avons constaté que certaines traces d'humidité sont très probablement dues à un manque de ventilation des pièces ; notamment dans la cuisine où un meuble est posé directement contre le mur extérieur sans espace d'air, ce qui entraîne forcément des traces humides.*

*A l'extérieur, nous avons constaté par endroits de l'humidité sur les maçonneries enterrées.*

*Il y a éventuellement lieu de refaire une étanchéité des parois enterrées dans la partie arrière de la maison et vérifier le fonctionnement du drainage, respectivement de le remettre en état.*

*Il est préférable de réaliser ces travaux au printemps 2010 et nous vous proposons de soumettre une offre à la copropriété courant 2010.»*

Suivant courrier du 29 avril 2010, **SOC.1.)** propose de réaliser les travaux de remise en état des murs enterrés à partir du 1<sup>er</sup> juin 2010 au prix de 28.835,30 EUR HTVA.

Les locataires des époux **A.)-B.)** résilient leur contrat de bail le 3 mai 2010. Ils déclarent quitter les lieux fin mai 2010.

Le 10 juin 2010, les époux **A.)-B.)** mettent le syndic en demeure de faire entreprendre les travaux qui s'imposent.

Le 15 juin 2010, une convocation à une assemblée générale des copropriétaires est émise.

Le 21 juin 2010, la société **SOC.3.)** a fait une offre de prix pour les travaux à entreprendre qui se chiffre à la somme de 32.779,60 EUR.

Lors de l'assemblée générale du 1<sup>er</sup> juillet 2010, il a été décidé de charger un expert qui, de commun accord entre la copropriété et les époux **A.)-B.)**, aurait pour mission de constater et rechercher l'origine des taches d'humidité et de déterminer les travaux nécessaires, que les frais de l'expert seraient pris en charge par tous les copropriétaires et que l'assemblée attendrait des nouvelles du mandataire des époux **A.)- B.)**.

Dans son rapport du 12 octobre 2010, l'expert WIES vient à la conclusion suivante :

*« Lors de la visite des lieux, il a été constaté que dans la chambre à coucher, le taux d'humidité est relativement bas. La même observation est à faire sur le mur extérieur du côté du rocher. Par contre dans la cage d'escalier qui mène de l'appartement vers le sous-sol privatif et au sous-sol même d'importantes traces d'humidité sont à constater. Le taux d'humidité à cet endroit est très élevé.*

*L'expert a pu constater qu'à l'endroit où le sondage a été fait du côté de la cuisine, il n'y a pas d'étanchéité. Le soussigné expert ne peut donc que confirmer les observations faites par l'architecte Volker Doench qui avait été chargé par la sàrl **IMMO.1.)** en septembre 2009 pour une expertise au sujet des problèmes rencontrés. Selon ce rapport, il est donc manifeste qu'il faut réaliser des travaux à l'extérieur de l'immeuble pour améliorer l'étanchéité, l'isolation thermique et le drainage. Il s'agit ici clairement, selon l'avis du soussigné expert, de travaux indispensables et à réaliser par la copropriété comme la maçonnerie extérieure est à considérer comme partie commune.*

*Selon l'avis du soussigné expert, il faut aussi modifier l'aération du sous-sol. En effet le tuyau de la ventilation a été modifié au courant des années. Celui-ci devra être rehaussé afin qu'il n'aboutisse plus dans les galets et il devra être muni d'un chapeau chinois pour éviter toute infiltration d'eau en cas de pluie. Il est pourtant à noter que cette ventilation n'est pas en relation avec les problèmes d'infiltration d'eau par le mur extérieur non isolé correctement.*

*Les travaux à réaliser ont été chiffrés par l'architecte Volker Doench, par l'entreprise **SOC.1.)** et par l'entreprise **SOC.3.) SA**. Les trois estimations sont dans un même ordre de grandeur. Les frais des travaux à réaliser peuvent être retenus avec 33.000 euros. »*

Le 26 octobre 2010, le mandataire des époux **A.)-B.)** a invité le syndic à faire le nécessaire pour que soient entrepris les travaux de remise en état.

Le 24 avril 2012, leur mandataire envoie une lettre officielle au mandataire adverse pour confirmer que ses mandants ont, devant l'inertie des copropriétaires, décidé de faire commencer les travaux par la société **SOC.3.)** et que les travaux ont débuté le 12 avril 2012.

Ces travaux ont été facturés par la société **SOC.3.)** à hauteur de 31.098,94 EUR. Le bureau d'architecte **SOC.5.) SA**, qui a suivi le chantier relatif à l'assainissement, a mis en compte un montant de 2.360,41 EUR qui a été avancé par les époux **A.)-B.)**.

#### Quant à l'appel du SYNDICAT contre les époux **A.)-B.)**

Le SYNDICAT critique le jugement de première instance en ce qu'il a retenu que sa responsabilité est engagée sur le fondement de l'article 11 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis puisque l'immeuble ne souffrirait pas de ruine, de sorte qu'aucune mesure urgente

n'était à prendre par le syndic, outre ou sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires. Le syndic n'aurait pas manqué de diligence étant donné qu'il avait porté la discussion relative aux problèmes d'humidité dénoncés par les époux **A.)-B.)** à l'ordre du jour de l'assemblée annuelle du 1<sup>er</sup> juillet 2010. Par ailleurs, le défaut d'entretien de l'appartement litigieux par ses propriétaires et/ou locataires, c'est à dire la mise hors d'usage du système de ventilation, serait la première cause des désordres. La condition d'urgence prévue par l'article 21 de la loi précitée n'aurait dès lors pas été donnée.

Aux termes de l'article 11 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis : « *L'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique.*

*Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. »*

L'article 21 de cette même loi dispose que : « *Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé:*

- *d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale;*
- *d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ».*

Le SYNDICAT affirme, comme en première instance, qu'un défaut d'aération serait la cause principale des problèmes d'humidité.

Or, un défaut de fonctionnement de la ventilation ou une éventuelle suppression de la ventilation sont en l'espèce exclus comme cause du sinistre par le rapport d'expertise WIES dans lequel l'expert retient que « *cette ventilation n'est pas en relation avec les problèmes d'infiltration d'eau par le mur extérieur non isolé correctement* ».

Les deux experts WIES et DOENCH préconisent, par ailleurs, à titre de travaux de remise en état la mise en place d'une étanchéité extérieure et un système de drainage.

Il s'ensuit que la ventilation n'est pas en relation avec les problèmes d'infiltration d'eau par le mur extérieur non isolé correctement, mais les problèmes d'humidité relatés au niveau de la cave et à l'intérieur de l'appartement des époux **A.)-B.)** proviennent exclusivement d'un défaut d'étanchéité extérieure.

Il résulte des rapports d'expertise WIES et DOENCH qu'il faut réaliser des travaux à l'extérieur de l'immeuble pour améliorer l'étanchéité, l'isolation thermique et le drainage.

Ces travaux ne constituent pas, comme le prétend le SYNDICAT, de simples travaux d'amélioration, mais des travaux de construction destinés à remédier aux vices de construction affectant les parties communes.

C'est à tort que le SYNDICAT invoque une absence de faute dans son chef, étant donné que c'est l'existence d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien causant des dommages aux copropriétaires qui est déterminante pour retenir la responsabilité du syndicat sur base de l'article 11 précité.

Au vu de la responsabilité du SYNDICAT édictée par l'article 11, le SYNDICAT reproche encore à tort aux époux **A.)-B.)** de ne pas avoir agi à l'encontre de leur vendeur respectivement du vendeur originaire **SOC.1.)** ou d'avoir procédé conformément à l'article 22 de la loi précitée.

La juridiction de première instance a partant dit à juste titre que la responsabilité du SYNDICAT est engagée sur base de l'article 11 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Elle a retenu à bon droit qu'il est sans incidence dans ce contexte que les époux **A.)-B.)** avaient connaissance de problèmes d'humidité dans la cave au moment de l'acquisition de l'appartement.

Etant donné que la ventilation n'est pas la cause des problèmes d'infiltration d'eau par le mur extérieur, il n'est, en outre, pas pertinent de savoir si le système de ventilation a été supprimé par les époux **A.)-B.)** ou par leurs locataires.

Il convient de rappeler que selon les experts WIES et DOENCH, il faut réaliser des travaux à l'extérieur de l'immeuble pour améliorer l'étanchéité, l'isolation thermique et le drainage.

L'expert WIES retient que ces travaux sont indispensables, de sorte que les contestations du SYNDICAT quant au « *caractère indispensable des travaux* » ne sont pas fondées et qu'il est à débouter de sa demande tendant à voir entendre « *les acquéreurs de l'appartement vendu par les parties A.)-B.), afin de renseigner le Tribunal sur la teneur de leurs négociations, et notamment de la nécessité de procéder à des travaux pour la vente* ».

Le SYNDICAT conclut à la réformation du jugement de première instance en ce qu'il a alloué aux époux **A.)-B.)** le montant de 31.098,94 EUR du chef du coût des réfections suivant facture de la société **SOC.3.)**, le remboursement des frais d'architecte engagés pour la surveillance des travaux qu'ils ont commandés auprès de la société **SOC.3.)**, les frais de l'expertise WIES réalisée le 12 octobre 2010 et la somme de 39.500 EUR à titre de perte de loyers pour la période de juin 2010 à juin 2012, date de la vente de l'appartement.

Dans son rapport du 12 octobre 2010, l'expert WIES a retenu que : « *Les travaux à réaliser ont été chiffrés par l'architecte Volker DOENCH, par l'entreprise **SOC.1.)** et par l'entreprise **SOC.3.)**. Les trois estimations sont dans un même ordre de grandeur. Les frais des travaux à réaliser peuvent être retenus avec 33.000 EUR* ».

En date du 21 juin 2010, la société **SOC.3.)** a fait une offre de prix de 32.779,60 EUR. En date du 21 mai 2012, elle a émis une facture pour un montant de 31.098,94 EUR.

Comme les travaux réalisés par **SOC.3.)** ont, d'après ce qui précède, été indispensables et comme le SYNDICAT n'émet pas de contestations quant à la bonne exécution de ces travaux ou au quantum réclamé, le montant de 31.098,94 EUR doit rester à sa charge.

Le SYNDICAT estime que le montant de 2.360,41 EUR à titre de frais d'assistance d'un architecte pour la surveillance des travaux ne saurait être mis à sa charge puisqu'une telle assistance n'était pas nécessaire.

Suivant mémoire d'honoraires du 19 juin 2012, la société anonyme **SOC.5.)** SA facture aux époux **A.)-B.)** un montant de 2.360,41 EUR pour des prestations effectuées du 31 octobre 2011 au 5 juin 2012.

Comme le SYNDICAT ne conteste pas la réalité des prestations facturées, mais se limite à contester le montant réclamé au motif qu'un suivi de chantier n'aurait pas été nécessaire, alors pourtant qu'une surveillance s'imposait pour garantir la bonne exécution des travaux, le montant de 2.360,41 EUR doit rester à sa charge.

Le SYNDICAT conteste ensuite le montant de 39.500 EUR à titre de perte de location réclamé par les époux **A.)-B.)**. Il estime que les époux **A.)-B.)**, sinon leurs locataires sont seuls responsables de cette perte.

Il est constant en cause que l'appartement des époux **A.)-B.)** a été pris en location par les époux **D.)-E.)** suivant contrat de bail du 4 mars 2009, que dès le 28 août 2009, les locataires se sont plaints de problèmes d'humidité tant dans la cave que dans la partie habitable de l'objet loué et que malgré une baisse de loyer, ces derniers ont fini par résilier le bail pour la fin du mois de mai 2010.

Etant donné que les travaux de remise en état ont duré jusqu'au mois d'avril 2012 et que l'appartement n'a pu être vendu que fin juin 2012, les époux **A.)-B.)** estiment qu'ils sont en droit de réclamer une perte locative qui est selon eux en relation directe avec le vice de construction de l'immeuble.

C'est d'abord, à tort, que le SYNDICAT fait valoir que l'ancien propriétaire **C.)** a vécu durant 15 ans dans les lieux avec sa famille sans que les lieux furent impropres à l'usage et que les époux **A.)-B.)**, sinon leurs locataires, seraient

seuls responsables de l'humidité dans l'appartement étant donné qu'ils auraient pris l'initiative de supprimer la ventilation installée par **SOC.1.)**.

Il résulte, en effet, des pièces produites en cause qu'**C.)** et **SOC.1.)** furent déjà en litige au moment de l'acquisition en 1999 de l'appartement par **C.)** en raison d'humidité dans la cave de l'immeuble et que lors de la vente de l'appartement aux époux **A.)-B.)** en 2007, elle a informé l'agence immobilière, chargée de la vente, de ce problème. S'il est vrai qu'elle n'a pas fait état de problèmes d'humidité dans son appartement, il résulte cependant d'un rapport du 14 septembre 2009 de la s.à r.l. **IMMO.1.)**, syndic de l'époque de la Résidence « **RES.1.)** » qu'il y avait de graves malfaçons au niveau de l'isolation de l'immeuble ainsi que d'un rapport du 27 septembre 2009 de l'expert DOENCH que : « *Das Objekt weist eine für Wohnzwecke deutlich zu hohe Feuchtigkeit in den Wänden auf. Gefahr von Schimmelbildung in den Wohnungen mit den verbundenen Gesundheitsgefahren* ».

Il est, par ailleurs, au vu des expertises WIES et DOENCH, établi à suffisance que cette humidité ne provenait pas, comme le prétend le SYNDICAT à maintes reprises, d'une absence de ventilation ou « *d'emploi de moyens propres à favoriser sa manifestation* » par les locataires, mais d'un défaut d'étanchéité des maçonneries enterrées et du drainage. Peu importe dès lors de savoir si l'appartement a été suffisamment chauffé par les locataires.

Etant donné que le départ des locataires était motivé par l'humidité dans les lieux, la demande des époux **A.)-B.)** tendant à se voir indemniser de la perte locative subie est à déclarer fondée en son principe.

Ils réclament de ce chef la somme de 39.500 EUR soit 25 x 1.580 EUR pour la période de juin 2010 à juin 2012.

Eu égard à la nécessité de procéder aux travaux de remise en état relevés par les experts, le SYNDICAT reproche, à tort, aux époux **A.)-B.)** de ne pas avoir remis le bien immédiatement en location ou en vente après le départ de leurs locataires.

En l'absence de pièces à l'appui de nature à démontrer que le loyer réclamé par les époux **A.)-B.)** est trop élevé, l'évaluation de la perte locative invoquée par les intimés et contestée par le SYNDICAT ne saurait se faire par rapport aux dispositions légales relatives à la loi sur le bail à loyer et par référence au capital investi, mais sur base du loyer stipulé entre parties suivant contrat de bail du 4 mars 2009 conclu pour une durée de 3 ans.

Il suit de ce qui précède que la demande des époux **A.)-B.)** à l'encontre du SYNDICAT est fondée pour la somme réclamée de 39.500 EUR.

Le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a condamné le SYNDICAT au paiement des frais de l'expertise WIES puisque ces frais ont été exposés par les époux **A.)-B.)** pour se procurer une preuve et qu'ils ne sauraient, au vu du résultat du litige, rester à leur charge.

La demande du SYNDICAT présentée en instance d'appel tendant à voir dire que le montant de sa condamnation soit éteint par compensation avec le profit que les époux **A.)-B.)** tiraient nécessairement de la revente de leur appartement amélioré est à rejeter purement et simplement, les intimés ayant été en droit de disposer d'un bien exempt de vices et de toucher un prix correspondant. Pour la même raison, il n'y a pas non plus lieu de faire droit à la demande du SYNDICAT à voir entendre les acquéreurs de l'appartement vendu par les parties **A.)-B.)** afin de renseigner « *le tribunal* » sur la teneur de leurs négociations et notamment la nécessité de procéder à des travaux pour la vente.

Le SYNDICAT prétend que « *les premiers juges ont négligé de considérer que les parties **A.)-B.)** agissaient en violation de la loi du 16 mai 1975 précitée, puisqu'aux termes de l'article 22 de ladite loi, il leur aurait appartenu, devant l'inaction ou la carence du syndicat qu'ils dénoncent, de saisir le Président du Tribunal d'arrondissement siégeant comme juge des référés afin de voir un administrateur provisoire être nommé, afin de voir celui-ci recueillir le vote de copropriétaires pour l'engagement des travaux* ».

Comme il n'est pas établi qu'une telle action aurait permis d'amoindrir le préjudice, la circonstance qu'elle n'a pas été intentée ne porte pas à conséquence.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le SYNDICAT a été condamné à payer aux époux **A.)-B.)** une indemnité de procédure de 750 EUR pour la première instance.

Pour l'instance d'appel, il convient d'allouer à **A.)** et à **B.)** une indemnité de procédure de 750 EUR de la part du SYNDICAT et le SYNDICAT est à débouter de ses demandes afférentes dirigées contre les époux **A.)-B.)** tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

Quant à l'appel de **SOC.1.)**, l'appel du SYNDICAT contre **SOC.1.)** et l'appel incident du SYNDICAT contre **SOC.1.)**

**SOC.1.)** a intimé les époux **A.)-B.)** et le SYNDICAT.

Les époux **A.)-B.)** estiment qu'ils n'ont pas eu en première instance le rôle d'adversaire de **SOC.1.)** et que l'acte d'appel de **SOC.1.)** ne contient aucune conclusion à leur encontre de sorte qu'ils auraient été intimés à tort par **SOC.1.)**.

Cette dernière ne formulant aucune prétention à l'égard des époux **A.)-B.)**, il n'y a pas lieu d'examiner son appel dans la mesure où il est dirigé à leur encontre.

Il n'est cependant pas inéquitable de laisser à charge des époux **A.)-B.)** les sommes exposées par eux et non comprises dans les dépens, de sorte que

leur demande en obtention d'une indemnité de procédure dirigée contre **SOC.1.)** pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

Dans le cadre de son appel principal contre **SOC.1.)**, le SYNDICAT conclut à la confirmation du jugement de première instance en ce que **SOC.1.)** a été condamnée à le tenir quitte et indemne des condamnations intervenues à son encontre.

Dans le cadre de son appel incident, le SYNDICAT critique le jugement de première instance en ce que la demande en intervention sur base de la garantie décennale a été déclarée irrecevable pour cause de forclusion. Il fait valoir que **SOC.1.)** est intervenue au début de l'année 1999 pour procéder à des travaux d'amélioration de l'étanchéité des murs enterrés et que ces travaux sont accrus aux parties communes de l'immeuble.

Ces travaux n'ayant jamais été réceptionnés par le SYNDICAT, la transaction signée par **C.)** le 29 juin 2001 constituerait le seul élément de référence de ce que les travaux effectués par **SOC.1.)** ont à ce moment fait l'objet d'une réception. Le 29 juin 2001, une nouvelle garantie décennale aurait démarré sur les travaux d'étanchéité effectués en 1999 par **SOC.1.)**.

Le SYNDICAT estime que la réception de l'immeuble en juillet 1994 que **SOC.1.)** s'est donnée elle-même en tant que constructeur et maître d'ouvrage serait sans valeur.

La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage reconnaît l'exécution correcte et satisfaisante des travaux accomplis pour lui par un entrepreneur.

S'il est vrai qu'en l'espèce le procès-verbal de réception générale du 19 juillet 1994 mentionne comme maître d'ouvrage et constructeur la société **SOC.1.)**, toujours est-il que cette circonstance n'est pas de nature à mettre en doute les données y contenues et la bonne exécution des travaux par **SOC.1.)**.

Etant donné qu'**C.)** a acquis l'appartement de **SOC.1.)** et qu'elle n'a jamais été liée à **SOC.1.)** par un contrat de louage d'ouvrage, la transaction du 29 juin 2001 intervenue entre elle et **SOC.1.)** suite à un dégât des eaux dans la salle de bains de son appartement et par laquelle elle a déclaré avoir réceptionné l'appartement ne saurait faire courir le délai décennal à partir de cette date.

Comme le procès-verbal de réception générale a été signé le 19 juillet 1994, la garantie décennale a expiré le 19 juillet 2004.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande en intervention irrecevable sur base de la garantie décennale.

**SOC.1.)** estime que c'est à tort que les juges de première instance ont considéré que **SOC.1.)** ayant vendu l'appartement litigieux à **C.)** quelques années après l'achèvement de l'immeuble, **C.)** disposait d'une garantie de droit commun à l'encontre de **SOC.1.)** pour des désordres affectant les parties communes.

Elle donne à considérer que la réception aurait eu lieu en bonne et due forme en 1994, que cette réception était opposable à tous les nouveaux copropriétaires ayant acquis un lot après cette réception, en ce compris **C.**), indépendamment de la date d'acquisition de son appartement, lot privatif.

Elle prétend qu'**C.)** ne pouvait dès lors avoir une action en garantie de droit commun des vices cachés à l'encontre de **SOC.1.)** en tant que vendeur, concernant un vice affectant des parties communes, alors même que tous les autres copropriétaires et par conséquent le SYNDICAT, seul habilité à agir contre le vendeur pour des vices affectant les parties communes, était forclo à agir contre **SOC.1.)** en tant que vendeur d'immeuble à construire. Dès lors le régime de la vente en l'état futur d'achèvement serait seul applicable, même lorsqu'un lot unique viendrait à être vendu après achèvement.

Par ailleurs, étant donné que le SYNDICAT aurait été condamné à prendre en charge le coût des travaux de réfection des seules parties communes, à l'exclusion de toute réfection d'une quelconque partie privative, son action récursoire à l'encontre du vendeur promoteur, prévue par l'article 11 de la loi de 1975 précitée, ne pouvait être introduite par le SYNDICAT que dans le cadre du régime de la vente d'immeubles à construire. Etant donné que la réception des parties communes aurait eu lieu en 1994, le SYNDICAT aurait été forclo en date du 27 avril 2011 à agir contre **SOC.1.)**.

Il convient de rappeler que **SOC.1.)** a été assignée par le SYNDICAT en vertu non pas d'une action dont auraient disposé les époux **A.)-B.)** à l'encontre de **SOC.1.)** en vertu d'un lien contractuel direct, mais d'une action en garantie des vices cachés de l'acquéreur **C.)** vis-à-vis de son vendeur **SOC.1.)** sur base des articles 1641 et 1648 du Code civil.

L'article 1641 du Code civil dispose que le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Comme le SYNDICAT n'est pas acquéreur de l'appartement litigieux, la Cour d'appel prononce la révocation de l'ordonnance de clôture et la réouverture des débats pour permettre au SYNDICAT d'expliquer dans quelle mesure il dispose d'une action à l'encontre de **SOC.1.)** basée sur la garantie des vices cachés des articles 1641 et 1648 du Code civil.

Les demandes en obtention d'une indemnité de procédure présentées par **SOC.1.)** et le SYNDICAT dans le cadre de l'appel de **SOC.1.)** et de l'appel incident du SYNDICAT sont réservées de même que les frais et dépens à l'exception de ceux des appels dirigés contre les époux **A.)-B.)**.

## 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,

reçoit les appels principaux et l'appel incident,

dit l'appel du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.1.)** » contre **A.)** et **B.)** non fondé,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande de **A.)** et de **B.)** fondée pour le montant de 73.367,83 EUR, en ce qu'il a condamné le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.1.)** » à payer à **A.)** et à **B.)** le montant de 73.367,83 EUR avec les intérêts légaux sur les montants de 31.098,94 EUR et de 39.500 EUR à partir du jour de la demande en date du 3 mars 2011 jusqu'à solde, pour le montant de 408,48 EUR à partir du 14 mars 2011 jusqu'à solde et sur le montant de 2.360,41 EUR à partir du 19 juin 2012 jusqu'à solde et en ce qu'il a condamné le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.1.)** » à payer à **A.)** et à **B.)** une indemnité de procédure de 750 EUR,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.1.)** » à payer à **A.)** et à **B.)** une indemnité de procédure de 750 EUR pour l'instance d'appel,

déboute le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.1.)** » de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure dirigée contre **A.)** et **B.)** tant pour la première instance que pour l'instance d'appel,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.1.)** » aux dépens de la demande d'**A.)** et de **B.)** tant en première instance qu'en instance d'appel,

dit qu'il n'y a pas lieu d'examiner l'appel de la société anonyme de droit luxembourgeois **SOC.1.)**, en abrégé « **SOC.1.)** S.A. », dans la mesure où il est dirigé contre **A.)** et **B.)**,

condamne la société anonyme de droit luxembourgeois **SOC.1.)**, en abrégé « **SOC.1.)** S.A. », aux dépens de l'appel dirigé contre **A.)** et **B.)**,

déboute **A.)** et **B.)** de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure à l'égard de la société anonyme de droit luxembourgeois **SOC.1.)**, en abrégé « **SOC.1.)** S.A. », pour l'instance d'appel,

déclare l'appel incident du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.1.)** » non fondé,

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 28 mars 2018 et la réouverture des débats pour permettre au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.1.)** », qui n'est pas acquéreur de l'immeuble litigieux, d'expliquer dans quelle mesure il dispose d'une action à l'encontre de la société anonyme de droit luxembourgeois **SOC.1.)**, en abrégé « **SOC.1.)** S.A. », basée sur la garantie des vices cachés des articles 1641 et 1648 du Code civil,

renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état,

réserve le surplus et les frais de la demande en garantie.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Serge THILL, président de chambre, en présence du greffier assumé Alexandra NICOLAS.