Audience publique du quatre avril deux mille dix-neuf

Numéro 45111 du rôle

Composition:

Alain THORN, premier conseiller, président,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Henri BECKER, conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier assumé.

E n t r e :

1) **A.**), demeurant à L-(...),

2) **B.**), demeurant à L-(...),

3) **C.**), demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle WANTZ, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette, du 28 avril 2017,

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

e t :

le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RES.1.) I + II**, sise à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL**, 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,

intimé aux fins du susdit exploit WANTZ du 28 avril 2017,

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

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

La société civile immobilière **SOC.2.)** SCI était le promoteur vendeur d'un immeuble en état futur d'achèvement à (...), dénommé **RESIDENCE RES.1.)** I et II (ci-après la **RESIDENCE**).

Ladite société a été constituée entre trois associés, à savoir **C.), B.)** et **A.)**, par acte notarié du 26 mars 2004.

Après l'achèvement de la construction susmentionnée, intervenu dans le courant de l'année 2006, la société a été dissoute, suivant acte notarié du 9 novembre 2009.

Les trois associés ont été investis de tout l'actif de la société et se sont engagés à en régler tout le passif.

Dès l'année 2006, des désordres se sont manifestés dans la **RESIDENCE**.

Plusieurs expertises ont été diligentées, dont une expertise **HOLMALUX** qui a décrit les travaux de remise en état à effectuer afin de remédier aux problèmes d'infiltration d'eau dans l'immeuble.

Par exploit du 6 juillet 2011, le **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE RES.1.)** I + II (ci-après le **SYNDICAT**) a assigné **C.), B.)** et **A.)** devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de les entendre condamner, sous astreinte, à effectuer les travaux de remise en état, dans un délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir, sinon aux fins de les entendre autoriser la demanderesse à faire effectuer les travaux de remise en état par des entreprises de son choix, aux frais des assignés.

Le **SYNDICAT** concluait en outre à l'allocation d'une indemnité de procédure de 7.000 euros.

Les défendeurs concluaient, principalement, au rejet de la demande au motif que les travaux de réfection des quelques vices et malfaçons apparus à la suite de l'achèvement de la construction auraient été réalisés intégralement et correctement, dès avant l'introduction de la demande en justice, et subsidiairement, à l'institution d'une nouvelle expertise, eu égard aux lacunes et incohérences des expertises d'ores et déjà réalisées.

Par jugement rendu le 6 février 2013, le tribunal a ordonné une expertise, avant tout autre progrès en cause.

L'expert Robert **KOUSMANN** a déposé son rapport le 28 septembre 2015.

Par jugement rendu le 8 mars 2017, le tribunal a rejeté la demande de jonction avec deux rôles, dans le cadre desquels les parties assignées avaient mis en intervention les entreprises ayant réalisé la construction de la RESIDENCE, et a condamné les trois parties assignées, *in solidum*, à payer au SYNDICAT la somme de 78.000 euros, avec les intérêts légaux à compter de la date de la demande en justice, outre qu'il a ordonné un complément d'expertise et réservé certains chefs de la demande.

Par exploit du 28 avril 2017, C.), B.) et A.) ont régulièrement relevé appel de ce jugement qui leur avait été signifié en date du 24 mars 2017 ainsi que du jugement rendu le 6 février 2013, lequel n'a pas été signifié.

Les appelants demandent à la Cour de réformer le jugement entrepris et d'ordonner la jonction du rôle principal avec les rôles de mises en intervention, de dire qu'il y a eu réception tacite de la RESIDENCE et que partant le SYNDICAT est irrecevable à demander réparation de plusieurs chefs de préjudice pour cause de forclusion, en raison du caractère apparent des défauts ou en raison de l'expiration du délai de garantie et de dire qu'en tout état de cause, la demande est dépourvue de fondement, dans son intégralité.

En ordre subsidiaire, les appelants demandent à la Cour d'ordonner la lecture du rapport d'expertise KOUSMANN.

Plus subsidiairement, les appelants demandent à être autorisés, le cas échéant, à procéder eux-mêmes aux travaux de remise en état jugés nécessaires par la Cour.

Encore plus subsidiairement, les appelants demandent à la Cour de réduire les montants alloués au SYNDICAT pour la réparation des préjudices qu'il invoque, au motif que lesdits montants seraient surfaits.

En tout état de cause, le point de départ des intérêts légaux devrait être fixé à une date postérieure à l'introduction de la demande en justice, à savoir soit au 25 janvier 2016, date de la notification des conclusions du SYNDICAT, dans lesquelles celui-ci aurait réclamé, pour la première fois, les montants dont il s'agit, sinon au 28 septembre 2015, date du dépôt du rapport expertise KOUSMANN.

Selon les appelants, le bureau d'expertises HOLMALUX aurait préconisé de refaire les drainages de la RESIDENCE afin de remédier aux infiltrations d'eau au sous-sol et les travaux de réfection en question auraient été réalisés, au début de l'année 2009, conformément aux conclusions de HOLMALUX, pour un montant de 116.620,40 euros. Suite à ces travaux de réfection, les problèmes d'humidité auraient été résolus, selon les constatations du même bureau d'expertises ainsi que du bureau d'expertises ARBEX.

« *Malgré cette mise en conformité* », l'intimée aurait assigné les appelants « *par un esprit rancunier* », avant d'induire en erreur l'expert judiciaire.

La partie adverse aurait fait en sorte que les pompes destinées à la déshumidification soient débranchées avant la visite des lieux, ce qui aurait de toute évidence faussé les conclusions de l'expert, et elle aurait, lors de cette même visite, fait état de vices et malfaçons jamais invoqués auparavant.

Quant au moyen de forclusion, les appelants reprochent à la juridiction de première instance d'avoir retenu qu'à défaut de réception de l'ouvrage, le délai pour agir ouvert au SYNDICAT était de trente ans, en vertu des règles de droit commun de la responsabilité civile.

Selon les appelants, il y aurait eu réception tacite de l'ouvrage, du fait de la prise de possession des appartements par les copropriétaires, et les délais de garantie biennale et décennale auraient commencé à courir « *au plus tard à partir* » d'une date que les appelants situent, tantôt en 2008 (cf. acte d'appel, p. 6), tantôt en 2006 (cf. conclusions du 12 mars 2018, p. 3).

Pour le surplus, quant au fond, les appelants exposent un certain nombre de critiques d'ordre technique qui relèvent, pour la plupart, d'une discussion du rapport d'expertise judiciaire.

Le bouchon constaté par le bureau d'expertises ARBEX dans le système d'écoulement des eaux serait dû à un « *défait d'entretien de l'immeuble* » imputable à la copropriété de sorte que la demande en réparation y relative, d'un montant de 11.000 euros, serait infondée.

La rampe de garage serait parfaitement conforme aux plans et aux normes applicables. L'expert KOUSMANN se serait simplement basé à tort sur les déclarations unilatérales de certains copropriétaires, sans procéder lui-même, sur place, aux vérifications qui se seraient imposées de sorte que la demande en réparation y relative, d'un montant de 1.800 euros, serait infondée.

Les appelants contestent quelque dommage que ce soit aux revêtements muraux, aux cages d'ascenseur ou aux revêtements du sol, après les travaux de réfection réalisés, selon eux, conformément aux conclusions du bureau d'expertises HOLMALUX, de sorte que la demande y relative, d'un montant de 12.000 euros, serait infondée.

La réfection de la façade au pignon latéral gauche n'incomberait pas aux appelants, mais aux sociétés mises en intervention, raison pour laquelle il importerait d'ordonner la jonction dont question précédemment et de toiser les demandes en intervention ensemble avec la demande principale. La demande y relative, d'un montant de 12.000 euros, serait infondée.

Les travaux de réfection de la façade arrière incomberaient à l'un des copropriétaires qui aurait fait installer un système de climatisation de façon inappropriée. Quant aux gouttières et balcons, il est reproché à l'expert KOUSMANN de n'avoir effectué que des vérifications très partielles et de ne pas avoir recherché si les prétendues infiltrations étaient dues à un défaut d'entretien. La demande afférente, d'un montant de 36.000 euros, serait dès lors infondée ou alors, pour le moins, largement surfaite.

Tout « *problème relatif au caniveau à l'entrée du garage* » est contesté et laisserait d'être étayé par le moindre élément probant. A supposer qu'un défaut soit retenu, il y aurait lieu de relever son caractère apparent. La demande y relative, d'un montant de 4.500 euros, serait partant irrecevable, sinon infondée.

La demande en indemnisation du chef des moisissures présentes dans plusieurs logements, d'un montant de 3.700 euros, serait pareillement à rejeter au motif que celles-ci seraient dues à un « *défaut d'aération adéquate par les copropriétaires concernés* ».

Enfin, la demande en réparation du trou dans le local des poubelles serait irrecevable sinon infondée, les appelants excipant du caractère apparent de ce défaut et soutenant qu'ils ne sont pas à l'origine de celui-ci.

L'intimé conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Selon l'intimé, les travaux de réfection préconisés par HOLMALUX n'auraient été réalisés que de manière partielle.

A l'arrière de la RESIDENCE, les appelants n'auraient pas réalisé un véritable système de drainage tel que recommandé par HOLMALUX, les appelants se bornant à installer des pompes de relevage destinées à évacuer l'eau à partir d'un certain niveau.

De ce fait, la situation se serait gravement détériorée ainsi que l'aurait relevé l'expert Romain FISCH dans son rapport daté du 17 janvier 2011.

En dépit de pourparlers et de mises en demeure, les appelants n'auraient pas entrepris les travaux de réfection du drainage qui s'imposaient de sorte que le SYNDICAT aurait été contraint d'agir en justice.

Concernant la demande de jonction, l'intimé donne à considérer qu'il a introduit son action en justice le 6 juillet 2011 et que ce n'est que cinq ans plus tard, par conclusions datées du 12 juillet 2016, que les parties adverses ont sollicité la jonction avec deux rôles de mises en intervention dont l'intimé affirme ignorer la teneur. De plus, les rôles dont il s'agit ne se trouvant pas « *au même degré d'instance* », leur jonction serait en l'état « *matériellement impossible* ».

Ce serait à bon droit que la juridiction du premier degré aurait retenu l'application des dispositions relatives à la vente d'immeuble à construire et constaté l'absence de toute réception.

Selon l'intimé, « *il n'est même pas établi qu'il y aurait eu prise de possession des appartements par les différents copropriétaires au plus tard au courant de l'année 2008* ».

L'intimé estime qu'en l'absence du moindre élément de preuve de nature à établir la réception alléguée par les parties adverses, laquelle réception serait

« susceptible de faire courir la prescription de la garantie des vices cachés, il y a lieu de retenir que seul le délai trentenaire trouve application ».

Même à supposer qu'une réception tacite soit intervenue, *quod non*, le délai de garantie ne serait pas venu à expiration à la date de l'introduction de la demande en justice, s'agissant de vices relevant de la garantie décennale.

Concernant les différents griefs d'ordre technique formulés par les appelants, la partie intimée se réfère, pour l'essentiel, aux motifs adoptés par l'expert KOUSMANN et par les juges de première instance pour en demander le rejet.

Eu égard à la motivation claire, complète et cohérente du rapport d'expertise KOUSMANN, il n'y aurait pas lieu d'en ordonner la lecture.

Ce serait à bon droit que le tribunal aurait ordonné la réparation par équivalent, en raison de l'incurie persistante, de l'incompétence et du manque de professionnalisme avérés des parties adverses.

Quant aux intérêts légaux, le tribunal les aurait alloués, à bon droit, à compter du jour de l'assignation puisque l'ensemble des vices et malfaçons litigieux seraient mentionnés dans « *les rapports HOLMALUX et FISCH sur lesquels était basé l'acte introductif d'instance* ».

Dans un dernier corps de conclusions, notifié en date du 23 mai 2018, l'intimé fait état d'une aggravation considérable des dommages litigieux, en raison de l'attitude des parties adverses, auxquelles il est reproché de faire « *perdurer la procédure judiciaire* », circonstance qui rendrait nécessaire une adaptation de la demande en réparation.

L'intimé demande le remboursement d'un montant total de 13.667,46 euros TTC, outre les intérêts légaux, au titre de frais de travaux « *ponctuels et provisoires* » de remise en état renseignés par les factures n° 2016-4340, émise le 12 janvier 2016, n° 2017-5340, émise le 15 juin 2017 et n° 2017-5486, émise le 20 septembre 2017 par la société **SOC.3.)** SARL, lesquelles factures auraient été payées intégralement (cf. pièces n° 21 à 26 de l'intimé).

D'autre part, le SYNDICAT fait valoir que la dégradation globale des façades rend entre-temps nécessaire, non pas des réfections ponctuelles localisées, mais une réfection complète de toutes les façades outre que les montants retenus par l'expert KOUSMANN ne seraient plus d'actualité.

En référence à un devis établi le 23 février 2018 par la société anonyme **SOC.4.)** S.A., (cf. pièce n° 27 de la farde de l'intimé), le SYNDICAT, qui déclare procéder à une simple « *augmentation de sa demande* », conclut à la condamnation des parties adverses à lui payer la somme de 178.801,74 euros TTC, outre les intérêts légaux, au titre de la remise en état des façades, balcons et terrasses.

Les appelants soulèvent l'irrecevabilité de ces demandes qu'ils qualifient de demandes nouvelles.

Les vices et malfaçons invoqués par l'intimé, dans son dernier corps de conclusions, seraient « *autres que ceux invoqués en première instance* ».

Quant au fond, les appelants contestent toute responsabilité dans la genèse des dommages invoqués dans le dernier corps de conclusions de l'intimé.

Appréciation de la Cour

C'est à bon droit que la juridiction du premier degré a refusé la jonction du rôle numéro 138.970 avec les rôles numéros 169.942 et 161.347, relatifs à des mises en intervention, au motif que ces deux derniers rôles ne sauraient retarder indûment la décision à intervenir dans le cadre du rôle principal, étant donné que l'exploit introductif d'instance ayant donné lieu au rôle principal date du 6 juillet 2011, tandis que les demandes en intervention datent du 6 mai 2015 et que la première demande de jonction a été formulée suivant conclusions notifiées à l'intimé en date du 12 juillet 2016, soit cinq années seulement après l'introduction de la demande principale.

A.), B.) et C.) affirment, pour la première fois en instance d'appel, qu'il y aurait eu réception tacite de l'immeuble du fait de sa prise de possession, et qu'il y aurait partant lieu de faire application des garanties biennale et décennale, outre que certains défauts qualifiés d'apparents devraient être écartés.

En l'espèce, il est constant en cause que les parties au litige sont liées par un contrat de vente d'immeuble à construire, régi par les dispositions des articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil.

Ainsi que les juges de première instance l'ont relevé à juste titre, l'application des garanties biennale et décennale prévues aux articles 1792 et 2270 du Code civil, auxquels renvoie l'article 1646-1 du même Code, présuppose qu'il y ait eu réception de l'immeuble.

Celle-ci est l'acte par lequel les parties au contrat constatent que l'ouvrage réalisé est conforme à ce qui avait été convenu 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.

Il est constant en cause que pareille réception expresse n'a pas eu lieu dans le cas d'espèce.

La réception de l'immeuble peut aussi être tacite.

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).

Il appartient au constructeur de rapporter la preuve des éléments constitutifs de la réception.

Force est de constater que les affirmations des appelants quant à la date de prise de possession alléguée sont, ainsi que le relève l'intimé à juste titre, des plus vagues et même contradictoires, puisqu'ils affirment, dans leur acte d'appel (cf. page 6) qu'il y aurait eu « *prise de possession de l'ensemble des appartements au plus tard au courant de l'année 2008, sans préjudice quant à la date exacte* », alors qu'ils affirment, dans leurs conclusions notifiées le 12 mars 2018 (cf. page 3) que « *les propriétaires ont, à un certain moment, pris possession des lieux* » et cela « *au plus tard au courant de l'année 2006* ».

Il est constant en cause que l'achèvement de la construction de la RESIDENCE est intervenu en 2006.

De plus, dès l'année 2007, l'expert en bâtiment Georges WIES a dressé, à l'initiative de la copropriété, un rapport d'expertise contradictoire au sujet de plusieurs vices et malfaçons litigieux, lesquels se sont manifestés dans le courant de l'hiver 2006-2007 (cf. pièce n° 19 de la farde I de l'intimé).

Les parties appelantes n'établissent pas de faits précis de nature à constituer une réception tacite de l'ouvrage.

Dans ces conditions, c'est à bon droit que la juridiction du premier degré a retenu qu'aucune réception n'était établie et qu'ils ont écarté l'application de l'article 1646-1 du Code civil qui renvoie aux articles 1792 et 2270 du Code civil concernant les vices cachés de l'ouvrage.

L'article 1642-1 du Code civil dispose ce qui suit : « *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.* »

Aux termes de cette disposition, le vice est considéré comme apparent lorsqu'il s'est révélé, soit avant la réception de l'ouvrage, soit à l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, le plus tardif de ces deux événements étant déterminant (cf. not. Cour d'appel, 30.04.2014, n° du rôle 38.913 ; G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie, 3^e éd., n° 705).

En matière de vente d'immeuble à construire, la distinction entre vices apparents et vices cachés peut être qualifiée de « *purement technique* », dès lors que la qualification du vice dépend exclusivement de la date de sa révélation effective. Le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif des deux événements visés à l'article 1642-1 du Code civil (cf. G. Ravarani,

Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pas. 28, p.12, n° 13).

Comme aucune réception n'a eu lieu en l'espèce, les vices litigieux sont à considérer comme apparents, en vertu du critère de distinction susmentionné, de sorte qu'ils relèvent du régime de garantie édicté par l'article 1642-1 du Code civil, et non pas du droit commun tel qu'il découle de l'article 1147 du Code civil (cf. Cour d'appel, 28.06.1995, n° du rôle 16.686 ; G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, ibidem).

Or, l'article 1642-1 du Code civil déroge à la règle de droit commun de la garantie des vices apparents inscrite à l'article 1642 en énonçant indirectement, mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur en a donné expressément décharge. Les délais de dénonciation et d'action prévus par l'article 1648 du Code civil sont inapplicables. L'article 1642-1 du Code civil prévoit seulement l'interdiction pour le vendeur d'obtenir décharge des vices apparents avant le dernier en date des deux événements y visés (cf. Cour de cassation, 06.07.2006, Pas. 33.231 ; Cour d'appel, 09.11.2005, n°s du rôle 28.753 et 28.939 ; 08.02.2006, n° du rôle 28.903).

Par conséquent, l'acquéreur peut, en pareil cas, exercer l'action en garantie pour réparation des vices apparents pendant le délai de droit commun qui, en vertu de l'article 2262 du Code civil, est de trente ans (cf. Cour d'appel, 28.06.1995, n° du rôle 16.686 ; 30.03.1999 ; n° du rôle 20.541 ; Cour d'appel, 30.04.2014, arrêt précité ; G. Ravarani, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pas. 28, p. 23, n° 43) à partir de la délivrance de l'immeuble (cf. G. Ravarani et Ch. Kaufhold, op. cit. n° 7, p. 588).

En conséquence, le SYNDICAT est recevable à agir en garantie contre les appelants, en vue d'obtenir réparation des vices litigieux, pendant un délai de trente ans à compter de la délivrance de l'immeuble.

Le moyen d'irrecevabilité pour cause de forclusion, opposé par les appelants, doit dès lors être rejeté.

Quant au fond, il convient d'examiner, un par un, les griefs opposés par les appelants concernant la détermination des causes et de l'étendue des différents chefs de préjudice telles que retenues par le jugement dont appel.

Les infiltrations au sous-sol, le fonctionnement des stations de pompage et le drainage

Les appelants soutiennent que les problèmes d'humidité étaient résolus dès avant la visite de l'expert KOUSMANN et que les constatations de celui-ci ont été faussées par le débranchement, avant sa visite, des pompes de relevage.

En tout état de cause, il y aurait lieu de tenir compte des constats unilatéraux, dressés respectivement les 1er février et 22 avril 2016 par le bureau d'expertises ARBEX, aux termes desquels il n'y aurait plus de problème d'humidité au sous-sol.

Dans son rapport daté du 28 septembre 2015, l'expert judiciaire Robert KOUSMANN constate ce qui suit : « *En résumé, selon constats de l'expert Romain FISCH ainsi que du soussigné expert, nous devons toujours retenir une forte présence d'eaux dans les soubassements de l'immeuble. Cette présence d'eaux se traduit par l'apparition d'auréoles dans les murs, voiles et planchers, respectivement l'apparition en coulées depuis les joints entre complexe plancher (couloir) et maçonnerie (cloison et murs) ou encore la remonté d'eaux par les joints autour des piliers dans le parking et autour des joints de fractionnement du revêtement de sol du garage. (...) Cette importante présence d'eaux derrière les voiles et au niveau de plancher du sous-sol ont pour cause et origine une défaillance flagrante du système d'évacuation des eaux souterraines, voir drainage défaillant, absence d'un soubassement conforme aux prescriptions et règles de l'art et encore une évacuation douteuse des eaux recueillis dans la buanderie* » (cf. pièce n° 20 de la farde II de l'intimé, p. 23-24).

Selon ce même expert : « *Comme les problèmes persistent encore et toujours, il y a lieu de retenir que les moyens de remise en état entrepris jusqu'ici sont insuffisants* » (ibidem, page 36).

Par ailleurs, l'expert se prononce sur le fonctionnement des pompes destinées à la déshumidification, et cela pour l'estimer insuffisant.

Il ne résulte pas dudit rapport d'expertise que les pompes eussent été débranchées alors pourtant que la constatation susmentionnée laisse présumer que l'expert ait vérifié ce point, et les appelants ne font état d'aucun autre élément probant de nature à étayer leur affirmation.

Il résulte à suffisance de ces considérations que l'excès d'humidité au sous-sol persiste, et cela en dépit des installations de pompage destinées à y remédier.

C'est pour des motifs que la Cour fait siens que le tribunal a retenu que les constats unilatéraux ARBEX n'étaient pas de nature à emporter la conviction contraire, eu égard à leur caractère imprécis et lacunaire.

L'expert judiciaire préconise la réalisation de deux études complémentaires portant l'une sur le « *positionnement exact* » des canalisations et l'autre sur les conduites d'évacuation des eaux usées, avant de se prononcer définitivement sur « *ce qui doit être fait pour assurer enfin un drainage effectif* ».

C'est à juste titre que le tribunal a entériné cette proposition de l'expert.

Dans ces conditions, c'est à tort que les parties appelantes estiment non fondée la demande en réparation concernant ce chef de préjudice et qu'ils

demandent, en ordre subsidiaire, un supplément d'expertise afin de vérifier « *l'absence d'humidité au sous-sol* ».

Il y a partant lieu à confirmation du jugement entrepris sur ce point.

Les contre-pentes dans le système d'écoulement des eaux

Les parties appelantes reprochent au tribunal de les avoir condamnées, de ce chef, à payer un montant de 11.000 euros, au titre de frais de réalisation d'études complémentaires et soutiennent, en référence à un rapport d'expertise ARBEX, que le système d'écoulement des eaux ne serait défaillant qu'en raison d'un « *manque d'entretien* » imputable à la copropriété.

C'est à juste titre que les juges de première instance ont retenu que les investigations dudit bureau d'expertises n'ont porté que sur une partie très limitée du système d'écoulement des eaux, que celles-ci ont permis de mettre en évidence une contre-pente et que l'origine du bouchon constaté n'a pas été déterminée par ARBEX de sorte qu'il ne saurait être retenu que celui-ci aurait pour origine un manque d'entretien imputable à la copropriété.

En l'absence d'éléments militant en faveur d'une réduction du montant alloué, il convient de confirmer la condamnation intervenue de ce chef.

Les désordres affectant la rampe de garage

Les appelants reprochent à l'expert de s'être contenté de reproduire les déclarations de certains copropriétaires et soutiennent que la rampe de garage est conforme au règlement des bâtisses de la commune de (...).

Dans son rapport du 7 décembre 2007, l'expert Georges WIES retient, à la suite d'essais, que « *l'accès vers le garage souterrain est difficile, respectivement impossible pour différents types de véhicules* » et que le risque de dégâts à la partie avant du véhicule est particulièrement élevé « *si deux personnes sont assises dans celle-ci et si la voiture ne roule pas à une vitesse très réduite* » (cf. pièce n° 19 de la farde I de l'intimé, p. 2).

Dans son rapport précité du 28 septembre 2015, l'expert KOUSMANN retient que les prescriptions de réalisation des rampes n'ont pas été respectées pour ce qui concerne « *les aplanissements et les rayons de raccordements entre les surfaces en pentes et les surfaces horizontales de rampes en début et en fin de la pente* » et incrimine une « *implantation erronée de la rampe suite à un manque de préparation au niveau de la conception, voir demande de l'autorisation préalable d'installer les rampes aux endroits projetés, respectivement une erreur dans l'exécution de la rampe, voir aux niveaux des rayons de courbure à appliquer* » (cf. page 27).

Les appelants ne font état d'aucun élément probant qui permettrait d'inférer que les conclusions citées ci-dessus reposeraient uniquement sur les

déclarations de certains copropriétaires et non sur les constatations personnelles de l'expert judiciaire, tel que le laisse présumer la formulation retenue par ce dernier.

L'expert KOUSMANN n'étant pas d'ores et déjà en mesure de se prononcer sur les mesures de remise en état, c'est à bon droit que le tribunal a ordonné, sur ce point, une étude complémentaire telle que suggérée par l'expert et qu'il a condamné les promoteurs à faire l'avance des frais, évalués à 1.800 euros.

Les revêtements muraux, les revêtements du sol et les cuves des cages d'ascenseur

Les appelants estiment que c'est à tort que les juges du premier degré les ont condamnés, de ce chef, à payer à l'intimé une indemnité de 12.000 euros TTC et contestent l'existence des dégâts invoqués par l'intimé.

C'est à juste titre que les juges de première instance ont retenu qu'au vu du rapport d'expertise judiciaire et des clichés en annexe, les dégâts aux cuves des cages d'ascenseur et aux revêtements du sol et des murs étaient avérés de sorte qu'il y avait lieu à réparation.

Il convient partant de confirmer le jugement déféré sur ce point.

La façade de pignon latéral gauche

Les appelants reprochent au tribunal de les avoir condamnés, de ce chef, à indemniser l'intimé à hauteur de 18.000 euros TTC, au titre de frais de réfection, et soutiennent que seules les parties mises en intervention dans le cadre des rôles susmentionnés pourraient être tenues pour responsables, les appelants n'étant pas intervenus personnellement dans le cadre de ce volet du chantier.

Ils concluent, en ordre subsidiaire, à une réduction de l'indemnité allouée.

Les appelants sont tenus d'une obligation de résultat concernant la conception et la réalisation d'un ouvrage exempt de vices. Présumés responsables du vice que présente l'ouvrage, ils ne peuvent s'exonérer que par la preuve d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure.

Les appelants ne sauraient partant s'exonérer par le fait des entrepreneurs qu'ils ont, en leur qualité de maîtres de l'ouvrage, chargé, par contrat, de la construction de la RESIDENCE.

Dans son rapport précité, l'expert judiciaire estime, dans des termes dépourvus de la moindre équivoque, que la cause des désordres en question réside dans « *une réalisation non conforme aux règles de l'art de la part du ferblantier, de la part du carreleur et de la part du façadier. Chacun pour son travail aurait dû*

refuser l'exécution de son travail si la direction des travaux exige la réalisation telle quelle » (cf. page 25).

Le montant de l'indemnité retenu par les juges du premier degré correspond au montant retenu par l'expert judiciaire et aucun élément pertinent ne milite en faveur d'une réduction de celui-ci.

Il y a partant lieu de confirmer également le jugement déféré sur ce point.

Les gouttières, les façades-arrières et les balcons

A l'instar du moyen opposé précédemment, les appelants font valoir que les désordres éventuels constatés dans le présent contexte seraient imputables aux entreprises mises en intervention.

Pour le même motif qu'énoncé précédemment, il y a lieu de retenir que les appelants ne sauraient s'exonérer par le fait des entreprises mises en intervention.

Ils soutiennent en outre que l'étendue de la réparation, préconisée par l'expert judiciaire et retenue par le tribunal, serait exagérée et que les désordres constatés seraient, en grande partie, imputables à l'installation d'un système de climatisation au premier étage par l'un des copropriétaires.

Cependant, il résulte du rapport d'expertise KOUSMANN que les désordres constatés ont pour origine « *des eaux stagnantes dans les gouttières des balcons et une réalisation non conforme de la part du ferblantier ayant posé les gouttières* » (cf. page 25).

Selon l'expert, est en cause une « *réalisation non conforme aux règles de l'art des raccordements entre les parties latérales en remonté et les couvre-murs métalliques* », et cela concernant « *l'ensemble des couvre-murs métalliques sur l'intégralité des deux résidences, y compris les parapets de délimitation au-dessus des entrée et sortie du garage* » (page 26).

L'expert précise encore ce qui suit : « *Vu les différences de dilatation, respectivement de flexibilité des différents produits, voir carrelage rigide et amorphe contre profilé en matière synthétique flexible, la colle de pose des carreaux n'adhère plus à son support. Les joints entre carreaux, eux également réalisés en un matériel non flexible (mortier à base de ciment) commencent à fissurer. Les eaux pénètrent jusqu'à la couche d'adhérence des carreaux pour y faire exploser en cas de gel/dégel la colle au niveau des profilés synthétiques (ou pire métalliques)* » (cf. page 27).

Il suit de là que les désordres en cause sont imputables à un vice de construction, et non à l'installation d'un système de climatisation au premier étage, par l'un des copropriétaires.

Le montant de l'indemnité retenu par les juges du premier degré correspond au montant retenu par l'expert judiciaire et aucun élément pertinent ne milite en faveur d'une réduction de celui-ci.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement dont appel sur ce point.

Le caniveau

Les appelants contestent l'existence d'un vice de construction, et plus généralement « *tout problème relatif au caniveau en place* ».

Cependant, aux termes du rapport d'expertise judiciaire, « *la présence d'eaux à l'entrée du garage, en plus en bas d'une rampe à forte pente (15%) présente non seulement un problème d'hygiène et de salubrité (propreté) mais aussi un risque d'accident (verglas)*.

En ce qui concerne l'écoulement des eaux de surfaces par-dessus de la rigole placée devant la porte du garage, nous retenons pour cause et origine un dimensionnement insuffisant de la largeur de la rigole en fonction des pentes réalisées. Vu la pente de la rampe ainsi que les quantités d'eaux s'écoulant vers la rigole, les eaux arrivent à grande vitesse et dépassent en parties la grille qui couvre le caniveau.

Nous retenons pour cause et origine une réalisation non adaptée à la situation, respectivement encore un manquement aux règles de l'art de raccordement à la canalisation » (cf. page 27).

Il résulte des passages cités ci-dessus que l'expert met en cause une réalisation non adaptée à la situation et un manquement aux règles de l'art, de sorte que c'est à bon droit que le tribunal a retenu l'existence d'un vice de construction imputable aux appelants.

Le jugement dont appel doit donc également être confirmé sur ce point.

La présence de moisissures dans les logements

Les appelants contestent l'existence d'un vice de construction et soutiennent que l'humidité excessive serait imputable à un défaut d'aération suffisant des logements, au vu des conclusions du bureau d'expertises ARBEX.

L'expert judiciaire constate ce qui suit : « *Selon les mesurages réalisés, nous devons conclure sur un phénomène de pont thermique. (...) le phénomène de pont thermique s'explique par l'apparition des moisissures notamment du côté du pignon mal exposé à un ensoleillement naturel (...) et une défaillance dans l'exécution à la jonction entre socle et façade montante (...)*.

Du côté de l'entrée, le pont thermique est formé par une exposition à plusieurs températures variables, à savoir la température extérieure, la température du

couloir d'entrée non chauffé et la température du salon du logement. A défaut d'informations sur les matériaux utilisés pour la construction, il n'est pas possible de fournir des calculs spécifiques. Une analyse des matériaux utilisés pourra fournir les facteurs nécessaires aux calculs pour établir la preuve du pont thermique (page 28) (...).

Nous proposons de renforcer les capacités d'isolation thermiques des parois extérieures du logement par l'application d'un isolant sur les surfaces murales à l'intérieur de l'appartement, voir dans le salon et les chambres. Cette isolation thermique peut se faire en lés de liège d'une épaisseur de 5 millimètres.

Les surfaces ainsi traitées peuvent, par après, être recouvertes par tout revêtement au choix du propriétaire » (cf. page 45).

*C'est à juste titre que les juges de première instance ont encore relevé qu'aux termes du rapport d'expertise ARBEX, invoqué par les appelants, « les problèmes d'humidité et de moisissure dans l'appartement situé au rez-de-chaussée côté droit de la résidence **RES.1.**) sont provoquées par la condensation de l'humidité intérieure de l'appartement sur les parties froides de l'enveloppe. Le problème est important au niveau des sols car l'appartement est situé au-dessus de locaux non-chauffés (caves). Mais l'endroit où le sol est le plus froid est situé dans la cuisine car, à cet endroit, on se trouve juste à côté de la porte de garage. Il y a là un pont thermique sur toute la surface de la cuisine ».*

Ils en ont déduit à raison que, tant l'expert KOUSMANN que le bureau d'expertises ARBEX, ont conclu à la présence d'un pont thermique.

L'origine des désordres réside donc dans un vice de construction imputable aux appelants et non dans un simple défaut d'aération des logements affectés.

Le montant de l'indemnité retenu par les juges du premier degré correspond au montant retenu par l'expert judiciaire et aucun élément pertinent ne milite en faveur d'une réduction de celui-ci.

Il y a partant lieu de confirmer la condamnation intervenue de ce chef pour le montant de 3.700 euros TTC.

Le local réservé aux poubelles

Les appelants contestent toute responsabilité dans leur chef au sujet de ce volet de la demande en réparation et relèvent qu'il s'agit d'un défaut apparent.

Il résulte du rapport d'expertise judiciaire que son auteur a constaté « dans le plancher du local des poubelles, un important trou dont le diamètre permet facilement une invasion de rongeurs dans la résidence.

L'expert retient que celui-ci a pour origine « *un oubli de la part de la direction des travaux ayant suivi les travaux de branchement vers le regard de canalisation dans la rampe de garage* » (cf. page 35).

Ainsi que cela a été énoncé dans un motif adopté plus haut, même à supposer que ce défaut ait été aisément visible lors de l'achèvement de la construction, il n'en résulterait pas pour autant que l'intimé serait forclos à en demander réparation de sorte que ce moyen laisse d'être pertinent.

C'est à bon droit que la juridiction du premier degré a considéré que les appelants étaient tenus de supporter le coût de la réparation requise, après avoir rappelé que ces derniers étaient tenus de construire un immeuble exempt de vices.

Il convient partant de confirmer le jugement déféré sur ce point.

Les appelants s'opposent à la recevabilité de la demande incidente en réparation que l'intimé a présentée, pour la première fois, dans des conclusions notifiées et déposées le 23 mai 2018.

L'article 592 du Nouveau Code de procédure civile dispose ce qui suit : « *Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.*

Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages loyers, et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement. »

C'est ainsi qu'est recevable la demande en allocation des dommages et intérêts pour un préjudice subi depuis le jugement de première instance.

La demande dont la recevabilité est contestée par les appelants tend, selon les termes de l'intimé, à une augmentation de la demande en réparation, en raison d'une aggravation des désordres immobiliers subie postérieurement au jugement dont appel, de sorte que celle-ci est recevable en vertu de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile cité ci-dessus, sauf en ce qui concerne la demande en remboursement des frais de réparation facturés le 12 janvier 2016 par la société **SOC.3.)** SARL et payés par l'intimé, en date du 27 janvier 2016 (cf. pièces nos 21 et 22 de la farde III de l'intimé), lesdits frais ne pouvant correspondre qu'à un préjudice subi antérieurement au jugement dont appel.

Ce dernier volet de la demande doit donc être déclaré irrecevable.

Cependant, dans la mesure où la demande formulée pour la première fois dans des conclusions notifiées et déposées le 23 mai 2018 est recevable, celle-ci doit être déclarée infondée, faute par l'intimé de rapporter la preuve d'un lien causal direct entre les vices de construction imputables aux appelants et les

frais renseignés par les factures et devis versés aux débats (cf. pièces nos 23, 25 et 27 de la farde III de l'intimé).

Aux termes de l'article 479 du Nouveau Code de procédure civile : « *Si le juge ne trouve pas dans le rapport des éclaircissements suffisants, il peut entendre l'expert, les parties présentes ou appelées.* »

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des appelants tendant à une « *lecture* » du rapport d'expertise judiciaire KOUSMANN et partant à une audition de son auteur en application de la disposition citée ci-dessus, s'agissant d'un rapport d'expertise complet, précis, clair et cohérent.

C'est encore à tort que les appelants s'opposent à la réparation par équivalent et réitèrent leur offre de réparation en nature.

En effet, outre que les appelants feraient intervenir des tiers en vue de l'exécution des travaux de réparation, il convient de relever qu'eu égard à l'importance des vices de construction imputables aux appelants, d'une part, et à l'ampleur et à l'ancienneté du contentieux entre les parties litigantes, d'autre part, l'intimé a des motifs légitimes de s'opposer à la réparation en nature, de sorte que le jugement entrepris doit également être confirmé sur ce point.

C'est enfin à bon droit que la juridiction du premier degré a alloué les intérêts légaux sur le montant de la réparation, à compter de la date de l'introduction de la demande en justice, celle-ci tendant à la réparation des vices décrits dans les rapports d'expertise mentionnés dans l'exploit introductif d'instance.

Les parties appelantes concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour la première instance, par réformation de la décision attaquée, et de 2.000 euros pour l'instance d'appel, tandis que la partie intimée conclut à l'obtention d'une indemnité de procédure de 7.000 euros pour la première instance, par réformation de la décision entreprise, et de 7.000 euros pour l'instance d'appel.

Comme les demandes formées sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relativement à la première instance, ont été réservées par le jugement du 8 mars 2017 dont appel, celles-ci sont prématurées et partant irrecevables.

Comme les appelants succombent à l'instance et devront supporter la charge des dépens, il y a lieu de les débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue et à la nature du litige, il convient d'allouer à la partie intimée une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

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 l'appel,

donne acte au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES.1.)** I + II de sa demande incidente,

déclare irrecevable la demande en remboursement de la somme de 1.970,53 euros, outre les intérêts légaux, du chef d'une facture n° 2016-4340, émise le 12 janvier 2016 par la société à responsabilité limitée **SOC.3.)** SARL,

déclare la demande incidente, pour le surplus, recevable mais non fondée,

dit l'appel non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déclare irrecevables les demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

condamne **C.)**, **B.)** et **A.)** à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES.1.)** I + II une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel,

déboute **C.)**, **B.)** et **A.)** de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne **C.)**, **B.)** et **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Alain THORN, premier conseiller, président, en présence du greffier assumé Alexandra NICOLAS.