A

13105/1999

-Arrêt civil-

Audience publique du dix-neuf mai mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf.

Numéro 21361 du rôle.

Composition:

Monique BETZ, premier conseiller, président;
Marie-Anne STEFFEN, conseiller;
Annette GANTREL, conseiller;
Paul WAGNER, greffier assumé.

Entre:

1) Le syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE RES1.) , sise à (...), représenté par son syndic, A.) , indépendant, demeurant à (...),

respectivement et sinon la copropriété des propriétaires de la RESIDENCE RES1.) , sise à (...), représentée par son syndic actuellement en fonctions, A.) , indépendant, demeurant à (...),

2) L.) , employé privé, demeurant à L- (...),

3) C.) , retraitée, demeurant à L- (...),

4) F.) , employé privé, demeurant à L- (...),

5) D.) , employé privé, demeurant à L- (...),

6) J.) , employée privée, demeurant à L- (...),

7) R.) , employé privé, demeurant à L- (...),

- 8) E.) , employée privée, demeurant à L- (...)
- 9) G.) , installateur chauffage, demeurant à L- (...)
- 10) M.) , sans état, demeurant à L- (...)

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette en date du 15 octobre 1997,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à Luxembourg,

et:

- B.) , promoteur, demeurant à (...)
- S.) , sans état connu, demeurant à (...)

intimés aux fins du prédit exploit Jean-Claude STEFFEN,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

Par exploit de l'huissier de justice Frank Schaal du 8 février 1995 les époux B.) -S.) ont fait donner assignation aux époux G.) - M.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour se voir condamner solidairement sinon conjointement au paiement du montant de 500.000.- francs représentant le solde du prix de vente d'un appartement acquis pour moitié indivise dans l'immeuble en copropriété, dénommé RES1.) , sis à (...)

, ceci avec les intérêts conventionnels au taux de 10% à partir du 22 décembre 1994 jusqu'à solde, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 25.000.- francs sur base de l'article 131-1 du Code de procédure civile.

Par exploit de l'huissier de justice Guy Engel du 12 février 1996 le syndicat des copropriétaires de la Résidence RES1.) , représenté par son syndic X.) , a fait donner assignation aux époux B.) -S.) à comparaître devant le même tribunal aux fins de les voir condamner, sur base de l'article 1646-1 du Code civil, au paiement du montant de 5.134.734.- francs en

réparation du préjudice matériel par lui subi en raison des malfaçons affectant les parties communes de l'immeuble de la Résidence (RES1).

Par le même exploit du 12 février 1996 les copropriétaires L.) C.) , F.) , E.) , D.) , G.) , J.) , R.) , agissant ut singuli, ont réclamé un montant de 773.394.- francs en réparation du préjudice matériel leur accru en raison des vices affectant leurs appartements respectifs ainsi qu'une somme de 200.000.- francs, à payer à chacun d'eux, à titre de préjudice moral pour privation de jouissance des lieux.

Les demandeurs conclurent, en outre, à la majoration du taux d'intérêt légal ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité de procédure de 150.000.- francs.

Par exploit de l'huissier de justice Guy Engel du 27 août 1996 le syndicat des copropriétaires de la Résidence (RES1), représenté par son syndic A.) , a fait donner assignation aux époux B.) -S.) à comparaître devant le même tribunal pour les voir condamner au paiement du montant de 5.134.734.- francs ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 150.000.- francs.

Par jugement du 8 juillet 1997 le tribunal, après avoir déclaré irrecevable la demande introduite le 27 août 1996 et donné acte aux époux G.) -M.) de leur demande reconventionnelle en obtention du montant de 1.000.000.- francs en réparation des vices et malfaçons affectant l'immeuble, a décidé ce qui suit:

«.....

Litige entre le syndicat des copropriétaires et les parties B.) -S.)

- déclare la demande en paiement de 5.134.734.- francs partiellement fondée;

- condamne les parties B.) et S.) à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence (RES1) la somme de 324.717.- francs (293.075.- + 28.750.- + 2.893.-), TVA comprise, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice (12 février 1996) jusqu'à solde;

ordonne une expertise et commet pour y procéder l'expert Jean Claude HENGEN avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé:

de vérifier si les travaux retenus par l'expert CHRISNACH dans son rapport du 2 mars 1995 (page 60 à 61) concernant les premier et deuxième étages et les combles sous la toiture ont été exécutés selon les règles de l'art;

- pour le surplus déboute le syndicat de sa demande en paiement pour les travaux concernant le sous-sol et notamment l'isolation, le drainage, la réfection de la

chape, l'isolation de la tuyauterie, la peinture d'enduit, l'aération du local des poubelles et, à la façade, l'installation des chéneaux en zinc;

déboute le syndicat des copropriétaires de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure;

Litige entre les parties B.) -S.) et G.) ,
respectivement les époux G.) -M.)

- déclare la demande principale des époux B.) -S.) contre les parties G.) -M.) fondée jusqu'à concurrence de 500.000.- francs;

- déclare la demande de G.) contre les époux B.) -S.) fondée pour le montant de 194.784.- francs à titre de préjudice matériel;

- déclare la demande reconventionnelle des époux G.) -M.) recevable mais non fondée;

condamne les parties B.) et S.) et G.) et M.) à payer aux parties B.) et S.) , après compensation entre leurs créances réciproques, la somme de (500.000.- - 194.784.-) = 305.216.- francs avec les intérêts légaux à partir du 8 février 1995 jusqu'à solde;

déboute les parties B.) -S.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure;

déboute G.) de sa demande en obtention d'une indemnité du chef de préjudice moral;

Litige entre les copropriétaires de la Résidence RES1.) et les parties B.) -S.)

«.....

- condamne les parties B.) et S.) à payer à

L.)	C.)	16.246.- francs
		22.180.- francs
	F.)	26.625.- francs
	D.)	38.898.- francs
	J.)	16.870.- francs
	R.)	23.053.- francs
	E.)	20.061.- francs

avec, pour chaque somme, les intérêts légaux à partir de la demande en justice (11 octobre 1996) jusqu'à solde;

- débouté les copropriétaires C.) , L.) , F.) , D.) , J.) , R.) et E.) de leurs demandes en obtention d'une indemnité du chef d'un préjudice moral pour troubles de jouissance;

..... ».

De ce jugement, qui a été signifié le 8 octobre 1997, le syndicat des copropriétaires de la Résidence RES 1.) , L.) , C.) , F.) , D.) , J.) , R.) , E.) et G.) ont régulièrement relevé appel suivant exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN du 15 octobre 1997.

Les appelants concluent, par réformation du jugement a quo, à la condamnation des intimés B.) -S.)

1) de payer au syndicat des copropriétaires le coût des travaux d'isolation et de drainage chiffré par l'expert judiciaire Pitt CHRISNACH au montant de 2.316.873.- francs;

2) de payer au syndicat des copropriétaires le coût des travaux de réfection des chapes chiffré par l'expert judiciaire Pitt CHRISNACH au montant de 1.243.936.- francs;

3) de payer aux copropriétaires

- L.) le montant de 53.575.- francs
- C.) le montant de 47.765.- francs
- F.) le montant de 73.718.- francs
- D.) le montant de 62.444.- francs
- J.) le montant de 48.265.- francs
- R.) le montant de 38.813.- francs
- E.) le montant de 51.580.- francs
- G.) le montant de 397.234.- francs

ceci en réparation du préjudice matériel par eux subi en raison des malfaçons affectant leurs appartements respectifs.

4) de payer à chacun des copropriétaires le montant de 200.000.- francs en réparation de leur préjudice moral pour privation de jouissance de l'immeuble.

Pour le surplus, G.) conclut à voir être déchargé du paiement du montant de 500.000.- francs représentant le solde impayé du prix de vente de la partie indivise de l'immeuble par lui acquis au motif que les époux B.) - S.) n'auraient pas satisfait à leurs engagements contractuels.

Les appelants concluent, en outre, à la majoration du taux d'intérêt légal.

Par conclusions notifiées le 23 décembre 1997 les époux B.) - S.) ont régulièrement interjeté appel incident contre le jugement du 8 juillet 1997, se limitant aux dispositions suivantes:

- disposition qui a condamné les époux B.) -S.) à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence RE51) le montant de (293.075.- + 28.750.- + 2.893.-) = 324.717.- francs avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, 12 février 1996, jusqu'à solde;

- disposition qui a déclaré fondée la demande de G.) pour le montant de 194.784.- francs;

- disposition qui a condamné les époux B.) -S.) à payer à C.) le montant de 16.246.- francs, à L.) le montant de 22.180.- francs, à F.) le montant de 26.625.- francs, à D.) le montant de 38.898.- francs, à J.) le montant de 16.870.- francs, à R.) le montant de 23.053.- francs et à E.) le montant de 20.061.- francs, avec pour chaque somme les intérêts légaux à partir du 11 octobre 1996, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

APPEL PRINCIPAL

1) travaux d'isolation, de drainage, de réfection de la chape et des fissures

Le tribunal a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande en obtention du paiement du montant de 2.316.873.- francs représentant le coût des travaux d'isolation et de drainage au motif que *les conclusions de l'expert CHRISNACH sur la nécessité d'un drainage et d'une isolation d'étanchéité adéquate aux fins de remédier aux infiltrations d'eau ne sont pas de nature à emporter la conviction du tribunal et ne sont pas justifiées au regard des explications fournies par les experts Paul LUJA et Gilles KINTZELE.*

Concernant les travaux de réfection de la chape et des fissures chiffrés par l'expert judiciaire Pitt CHRISNACH au montant de 1.243.936.- francs, le tribunal se basant sur les conclusions des experts LUJA et KINTZELE a retenu que *la chape ne présente actuellement plus d'anomalies de nature à engager la responsabilité du constructeur.*

Les appelants critiquent les juges de première instance en ce qu'ils ont écarté les conclusions contradictoires de l'expert judiciaire CHRISNACH, nommé par ordonnance présidentielle du 27 septembre 1994, au profit d'avis dressés unilatéralement à la requête des époux B.) -S.)

Ils versent au dossier un procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice Frank SCHAAL le 27 février 1997 documentant, entre autres, *l'existence dans la cave et au garage de nombreuses flaques d'eau sur la chape en ciment,.... de nombreuses taches d'humidité en de nombreux endroits de la surface du garage..... et en certains endroits sur les murs du garage.*

Les appelants offrent de prouver par témoins et subsidiairement par expertise que *des infiltrations d'eau se font encore jour aujourd'hui par temps de pluie sur les murs et sols du garage de l'immeuble.*

Les intimés, pour corroborer les conclusions des experts LUJA et KINTZELE, font état d'un troisième rapport unilatéral dressé le 26 septembre 1997 par l'expert Marco SCHOLL concluant, entre autres, que *l'isolation des murs fonctionne à satisfaction, car il n'y a pas d'humidité montante*.

Si dans certaines hypothèses un rapport d'expertise, lors de l'élaboration duquel une partie n'a pas été présente, peut lui être déclaré opposable (cf: Cour 12 novembre 1997 no 18 722 du rôle et les références y citées), ce n'est toutefois pas le débat contradictoire devant le juge après communication du rapport qui constitue une sauvegarde suffisante des droits de la défense de cette partie pour permettre au juge de puiser dans le seul rapport unilatéral les éléments à la base de sa condamnation, le principe restant la contradiction lors des opérations d'expertise elles-mêmes (cf: Cour du 24 juin 1998, no 19 666 du rôle et références y citées). Ainsi, l'exigence du caractère contradictoire implique que les conclusions de l'expert soient soumises aux parties de façon à ce que l'expert puisse avoir connaissance de leurs observations et qu'il y prenne, le cas échéant, position.

En l'occurrence, le rapport judiciaire CHRISNACH, d'un côté, et les rapports unilatéraux KINTZELE, LUJA et SCHOLL, d'un autre côté, ne sont pas complémentaires, mais en parfaite contradiction de sorte que la Cour ne saurait puiser des renseignements dans les seuls rapports unilatéraux, sous peine de vider de tout sens le principe du caractère contradictoire des opérations d'expertise.

Il est de principe que le rapport écrit d'un expert doit être présenté de façon claire, précise et complète, de manière à fournir aux parties et au juge tous les éléments devant leur permettre de suivre le déroulement des investigations de l'expert et de bien comprendre les solutions techniques proposées. La discussion des faits que l'expert a dégagés doit être menée de façon ordonnée, en un style clair, précis et simple sans pour autant tomber dans une trop grande concision de nature à nuire à la compréhension de l'exposé.

En l'occurrence, la Cour - face aux contestations circonstanciées des époux B.) -S.) , étayées par les rapports unilatéraux KINTZELE, LUJA et SCHOLL, contenant tous des conclusions diamétralement opposées à celles consignées dans le rapport judiciaire contradictoire CHRISNACH, - estime utile de procéder, avant de se prononcer sur les malfaçons alléguées, à une nouvelle expertise.

2) ouvertures spéciales pour volets

Les appelants font grief aux juges de première instance d'avoir décidé que *l'installation d'une ouverture spéciale pour volet n'était ni nécessaire, ni prévue au descriptif* et ils renvoient à l'article 2.6.7. du cahier des charges, intitulé « *Moulures et habillages* », qui prescrit des *caissons avec isolation pour volets roulants, avec couvercle en bois à peindre... (pour le caisson on utilise des « Spanplatten »)*.

L'expert judiciaire Pitt CHRISNACH a retenu *qu'aucune ouverture véritable n'existe en boîtier du volet de fenêtre.*

La Cour n'ayant pas d'ores et déjà en sa possession des éléments d'appréciation nécessaires pour conclure que la pose des volets a été réalisée en conformité, et de l'article 2.6.7. du descriptif précité, et des règles de l'art, estime devoir recourir, avant tout autre progrès en cause et par réformation du jugement entrepris, à l'avis d'un homme de l'art.

3) montant de 200.000.- francs réclamé par chacun des copropriétaires en réparation de leur préjudice moral

Il y a lieu de surseoir à statuer quant à la demande en paiement des copropriétaires en obtention d'un montant de 200.000.- francs en réparation du dommage moral subi par chacun d'eux pour troubles de jouissance des lieux, ceci en attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée.

4) montant de 500.000.- francs réclamé par les époux B.) -S.)
à titre de solde du prix de vente

Concernant la demande de G.) tendant à voir être déchargé du paiement du montant de 500.000.- francs représentant le solde impayé du prix de vente, il échet de rappeler que conformément à l'acte notarié du 10 mars 1994 *le solde du prix de vente est payable, sans intérêts, au moment où les travaux d'alentours sont achevés et que les tuyauteries d'eau froide (dans la cave) sont isolées.*

Les époux B.) -S.) se prévalent de la facture H.), établie le 22 décembre 1994, documentant *l'engazonnement des alentours de la Résidence RES1), au prix de 42.059.- francs, payé le 16 janvier 1995, ainsi que du rapport unilatéral Paul LUJA, dressé le 15 novembre 1996, retenant que les conduites d'eau froide et chaude suspendues sous le plafond étaient enrobées d'une protection thermique.*

G.), qualifiant la facture H.) *de pure complaisance*, offre de prouver par voie testimoniale que « *les alentours ne furent pas engazonnés fin 1994 par les époux B.) -S.) , respectivement le sieur H.)* ».

Cette offre de preuve est à déclarer irrecevable pour défaut de pertinence, les faits y libellés se trouvant d'ores et déjà contredits par la facture H.) qui, en l'absence de toute autre circonstance, emporte toute la conviction de la Cour que les travaux d'engazonnement ont été réalisés en décembre 1994.

Pour le surplus, les appelants offrent de prouver par expertise, sinon par témoins, que « *les tuyauteries d'eau froide que B.) et son épouse devaient isoler suivant engagement contractuel ne sont pas isolées, ni dans la cave à chaudière, ni entièrement dans les autres parties des caves et sous-sols* ».

Cette offre de preuve par expertise, pertinente et concluante, est à accueillir.

APPEL INCIDENT

1) concernant les prétentions du syndicat des copropriétaires de la résidence
RES1.)

- montant de 293.075.- francs

Les époux B.) -S.) critiquent la décision entreprise en ce qu'elle a alloué au syndicat des copropriétaires le montant de 293.075.- francs du chef de travaux de réfection de la corniche, de travaux de peinture et de travaux de carrelage/terrasse, faisant plaider que les travaux préconisés par l'expert judiciaire auraient été, du moins partiellement, exécutés par leurs soins. Ils estiment qu'en toute hypothèse seul le montant de (90.848.- + 82.540.- + 34.379.-) = 207.767.- + TVA 15%, montant tel que émarginé dans le rapport judiciaire Pitt CHRISNACH, serait dû au syndicat.

La Cour, ne disposant pas d'ores et déjà de tous les renseignements nécessaires pour toiser ce point en litige, estime qu'il y a lieu de recourir, avant tout autre progrès en cause et par réformation du jugement entrepris, à l'avis d'un homme de l'art.

- montant de 28.750.- francs (25.000.- + TVA 15%)

Dans son rapport du 2 mars 1995 l'expert Pitt CHRISNACH note que *la porte métallique coupe-feu fait défaut; elle est obligatoire d'après les prescriptions de sécurité en matière d'incendie; elle est prévue au bordereau descriptif.*

L'article 2.6.6. du descriptif est de la teneur suivante:

*Portes des caves en Macoré chambranles métalliques.
Chaufferie en PVC ou métallique selon standard.*

Il y a lieu de charger, avant tout autre progrès en cause et par réformation du jugement a quo, un homme de l'art avec la mission de vérifier si la porte en question est conforme, et au prescrit de l'article précité, et aux mesures de sécurité exigées en la matière.

- montant de (1.265.- + 1.250.- + TVA 15%) = 2.843.- francs

Ce montant concerne les frais de transport, de déplacement et de surveillance de l'installation de la porte coupe-feu.

Il y a lieu de surseoir à statuer quant au bien-fondé de ce montant en attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée.

2) concernant les prétentions de G.)

Le tribunal a alloué à G.) le montant de 194.784.- francs en réparation de son préjudice matériel en raison des malfaçons constatées, montant qui se décompose comme suit:

appartement 2	2.050.- francs	
appartement 7	650.- francs	+ une valeur de 2.000.- francs
appartement 9	3.104.- francs	+ une valeur de 5.000.- francs
appartement 10	4.969.- francs	+ une valeur de 2.500.- francs
appartement 11	5.668.- francs	
appartement 12	6.750.- francs	
appartement 15	4.282.- francs	+ une valeur de 5.500.- francs
appartement 16	51.893.- francs	
appartement 19	1.750.- francs	
	-----	-----
	91.116., francs	15.000.- francs
TVA	13.667.- francs	

+ (6 x 12.500.-) = 75.000.- francs à titre de moins-values pour les six éléments de garde-corps des balcons.

Ces chiffres ne tiennent pas compte des *frais d'installation mis en compte par l'expert judiciaire pour les ouvertures spéciales pour volets.*

Les époux B.) -S.) , dans leurs conclusions notifiées le 23 décembre 1997, se bornent à contester les montants émargés ci-dessus sans pour autant étayer leurs contestations d'arguments solides. Dans ces conditions, la Cour fait siennes les conclusions de l'expert judiciaire Pitt CHRISNACH évaluant le dommage matériel accru à G.) au montant de 194.784.- francs.

3) concernant les prétentions des autres copropriétaires

Faute par les époux B.) -S.) de contester de manière circonstanciée les montants tels que alloués par le tribunal aux différents copropriétaires - déduction faite des frais pour l'ouverture des volets - en réparation du préjudice matériel leur accru en raison des malfaçons affectant leurs appartements respectifs, il y a lieu - quant à ce point - à entérinement des conclusions de l'expert judiciaire Pitt CHRISNACH.

PAR CES MOTIFS:

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

reçoit les appels principal et incident;

APPEL PRINCIPAL

réformant

avant tout autre progrès en cause, nomme expert Monsieur Michel DECKER, architecte, demeurant à 32, rue Michel Gehrend, L-1619 Luxembourg, avec la mission:

- de dresser le relevé de malfaçons liées aux infiltrations d'eau à la cave et au sous-sol;
- de vérifier la chape au sous-sol et de constater d'éventuelles malfaçons;
- de vérifier si la pose des volets a été réalisée en conformité de l'article 2.6.7. du descriptif et des règles de l'art;
- de proposer les moyens aptes à remédier aux malfaçons;
- de vérifier si les tuyauteries d'eau froide sont isolées dans la cave à chaudière ainsi que dans les autres parties des caves et sous-sols;
- d'opérer le décompte entre parties;

ordonne aux époux B.) -S.) et au syndicat des copropriétaires de la résidence RES-1.) de consigner, chacun, au plus tard le 16 juin 1999 la somme de 15.000.- francs à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à la Caisse de Consignations ou à un établissement de crédit à convenir avec les autres parties aux litiges et d'en justifier au greffe de la Cour, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 325 du Code de procédure civile;

charge Madame le premier conseiller Monique BETZ du contrôle de la mesure d'instruction;

dit que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avvertir ledit magistrat et ne continuer les opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour le 1er décembre 1999 au plus tard;

déclare irrecevable l'offre de preuve par témoins formulée par G.) ;

sursoit à statuer quant à la demande des copropriétaires en obtention du montant de 200.000.- francs, à payer à chacun d'eux, en réparation du préjudice moral subi en raison des troubles de jouissance des lieux.

APPEL INCIDENT

réformant

avant tout autre progrès en cause, nomme expert Monsieur Michel DECKER, architecte, demeurant à 32, rue Michel Gehrend, L-1619 Luxembourg, avec la mission:

- de vérifier si les travaux de réfection de la corniche, les travaux de peinture et les travaux de carrelage/terrasse ont été effectués entre-temps par les époux B.) -S.) ;

- dans la négative, d'évaluer le coût de ces travaux;

- de vérifier si la porte de la chaufferie est conforme, et au prescrit de l'article 2.6.6. du descriptif, et aux mesures de sécurité exigées en la matière;

sursoit à statuer quant au bien-fondé du montant de 2.883.- francs en attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée;

pour le surplus, dit l'appel incident non fondé;

réserve les frais et refixe l'affaire pour continuation des débats au jeudi le 2 mars 2000 à 15.00 heures.