

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 9/26 - IX - CIV

Audience publique du vingt-huit janvier deux mille vingt-six

Numéro CAL-2023-00357 du rôle

Composition:

Danielle POLETTI, président de chambre,
Joëlle GEHLEN, premier conseiller,
Daniel LINDEN, conseiller,
Jil WEBER, greffier assumé.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 27 mars 2023 et d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 27 mars 2023

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. **LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ENSEIGNE1.)** », sise à L-ADRESSE2.), représenté par son Syndic

actuellement en fonction, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimé aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 27 mars 2023,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. la société à responsabilité limitée **SOCIETE3.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 27 mars 2023,

comparant par Maître Michaël PIROMALLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. la société à responsabilité limitée **SOCIETE4.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 27 mars 2023,

comparant par Maître Audrey SEBE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

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

Exposé du litige

Le litige a trait à une action en réparation formulée par le SOCIETE5.) des copropriétaires de la résidence ADRESSE6.) (ci-après le SOCIETE5.)) de diverses dégradations affectant les travaux dont auraient été en charge la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après la société SOCIETE6.)), la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL, la société anonyme SOCIETE8.) SA, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (ci-après la société SOCIETE4.)), la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) SARL, la société anonyme SOCIETE10.) SA et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la société SOCIETE11.)).

Par exploits d'huissier de justice des 6, 7 et 12 mars 2019, le SOCIETE5.) fit donner assignation à la société SOCIETE6.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL, à la société anonyme SOCIETE8.) SA, à la société SOCIETE4.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) SARL, à la société anonyme SOCIETE10.) SA et à la société SOCIETE11.), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, principalement les voir condamner à effectuer les travaux qui s'imposent dans un délai d'un mois à partir de la signification du jugement sous peine d'astreinte, à titre subsidiaire, pour les voir condamner *in solidum* au montant de 150.000.- euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 21 août 2017, jusqu'à solde, et plus subsidiairement pour voir condamner chacune des parties défenderesses au paiement pour sa part et en fonction de sa responsabilité dans la réalisation du dommage lui causé, le montant à retenir par l'expert, évalué pour les besoins de la cause au montant de 150.000.- euros.

A l'appui de sa demande, le SOCIETE5.) expliqua que lors de l'assemblée générale du 25 octobre 2007, il aurait accepté un projet préparé par la société SOCIETE6.) pour des travaux d'entretien, de réparation et de rénovation des balcons, façades et toiture de la résidence ADRESSE6.) pour un coût total d'environ 425.000.- euros. Il aurait donné pouvoir à la société SOCIETE6.) de passer commande des travaux aux sociétés les plus avantageuses suivant cahier des charges à élaborer.

Par assemblée du 25 février 2008 les copropriétaires auraient voté l'adjudication des travaux aux différents soumissionnaires.

Il n'y aurait pas eu réception des travaux et, dès l'été 2012, plusieurs dégradations auraient été constatées sur la façade. Depuis cette date, la situation n'aurait fait qu'empirer.

Suite à l'assignation en référé engagée par le SOCIETE5.) à l'encontre des parties défenderesses, une ordonnance aurait été rendue le 13 octobre 2017, désignant PERSONNE1.) en qualité d'expert, avec pour mission notamment d'établir un état des lieux des vices, malfaçons et autres désordres affectant la rénovation de l'enveloppe extérieure de la résidence, de vérifier la conformité des travaux aux règles de l'art, de déterminer les causes et l'origine des vices, malfaçons et autres désordres, ainsi que de proposer les mesures de nature à y remédier et d'en chiffrer le coût, de même que celui de toute moins-value et de tout préjudice.

Le SOCIETE5.) estima qu'il y aurait lieu de condamner les parties défenderesses à effectuer les travaux nécessaires pour régulariser la situation conformément au rapport d'expertise, sinon de les condamner *in solidum* à indemnisation.

Dans la mesure où il n'y aurait pas eu de réception des travaux, il basa sa demande principalement sur la responsabilité de droit commun des articles

1147 et suivants du Code civil et subsidiairement sur les articles 1792 et 2270 du même code.

Par actes d'avocat à avocat du 26 mars 2022, comportant bons pour désistement d'instance et d'action signés par le Syndic le représentant, le SOCIETE5.) aurait déclaré se désister purement et simplement des actions introduites contre la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL, contre la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) SARL et contre la société anonyme SOCIETE10.) SA, par exploits de l'huissier de justice du 6 mars 2019 et contre la société anonyme SOCIETE8.) SA par exploit de l'huissier de justice du 7 mars 2019, ainsi que de la procédure suivie devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17^{ème} chambre sous le numéro de rôle TAL-2019-04112.

Par jugement n° 2022TALCH17/00197 du 13 juillet 2022, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg donna acte au SOCIETE5.) qu'il se désiste des actions introduites contre la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL, contre la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) SARL, contre la société anonyme SOCIETE8.) SA et contre la société anonyme SOCIETE10.) SA et déclara ces actions éteintes par l'effet du désistement.

La société **SOCIETE6.)** invoqua d'abord la nullité de l'exploit introductif d'instance pour libellé obscur, estimant que la demande adverse serait imprécise, sans griefs clairs ni préjudice défini, et qu'elle ne pourrait être complétée par des pièces produites ultérieurement. Elle releva encore l'absence de ventilation des demandes entre les parties assignées.

Elle souleva ensuite l'irrecevabilité de l'action pour défaut de pouvoir du Syndic à agir en justice.

La société SOCIETE6.) soutint que les travaux auraient été réceptionnés en juillet 2008, ce qui exclurait la responsabilité de droit commun et imposerait l'application des articles 1792 et 2270 du Code civil. L'assignation introduite le 6 mars 2019 serait donc prescrite.

Au fond, la société SOCIETE6.) contesta toute faute dans son chef. A l'appui de ses dires elle se basa sur l'expertise PERSONNE2.) aux termes de laquelle les désordres proviendraient surtout de défauts d'exécution (notamment pour les volets roulants), et non d'un défaut de conception. Elle nota encore qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas avoir appliqué des normes qui n'avaient pas été en vigueur à l'époque de l'exécution desdits travaux. Elle nia enfin toute carence de surveillance dans son chef et s'opposa à une condamnation *in solidum*.

A titre subsidiaire, en cas de condamnation, la société SOCIETE6.) demanda à être tenue quitte et indemne par les autres parties défenderesses, au motif que les désordres ne lui seraient pas imputables. A titre plus subsidiaire, elle sollicita un partage largement en sa faveur.

La société SOCIETE6.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros.

La société **SOCIETE11.)** souleva également l'exception du libellé obscur de l'exploit introductif d'instance, faute par le SOCIETE5.) d'avoir précisé les travaux exacts exécutés par chaque corps de métier, ainsi que le lien entre les travaux de 2008 et les désordres allégués en 2012. Le SOCIETE5.) aurait omis de ventiler ses demandes et n'aurait précisé ni quels travaux devraient être effectués par quelle partie, ni la prétendue solidarité entre défendeurs.

Elle conclut aussi à l'irrecevabilité de l'action pour défaut de pouvoir du SOCIETE5.).

Au fond, la société SOCIETE11.) fit valoir qu'une réception des travaux serait intervenue en juillet 2008, à tout le moins tacitement par prise de possession sans réserve, excluant une action sur base de l'article 1147 du Code civil. Les demandes seraient prescrites au regard des articles 1792 et 2270 du Code civil. Subsidiairement, elle contesta toute faute et tout lien causal, ainsi que le point de départ des intérêts de retard.

Enfin, elle s'opposa à un complément d'expertise, considéré comme une demande nouvelle et destiné à pallier un défaut de preuve, et sollicite une indemnité de procédure de 3.500.- euros.

La société **SOCIETE4.)** se rallia aux conclusions des sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE11.) quant au moyen du libellé obscur et du défaut de pouvoir d'ester en justice du Syndic.

Elle souleva également la prescription décennale en application de l'article 1792 du Code civil, alors que les travaux auraient été réceptionnés en juillet 2008.

Quant au fond, elle soutint avoir exécuté ses prestations conformément au bordereau et au cahier des charges établis par l'architecte, en respectant scrupuleusement ses instructions, celui-ci assurant la coordination et la surveillance du chantier.

Elle fit valoir que les désordres constatés étaient principalement dus à un défaut de conception imputable à l'architecte, et contesta tout lien de causalité entre ses interventions et le préjudice allégué.

A titre subsidiaire, elle considéra que la demande de réparation en nature serait trop vague et ne pourrait, en tout état de cause, excéder les prestations prévues à son devis du 29 janvier 2008, à l'exclusion notamment de nouveaux coffres/rails non compris dans l'appel d'offres. Elle contesta toute condamnation sous astreinte et toute condamnation *in solidum*, ainsi que le point de départ des intérêts moratoires à l'assignation en référé.

Elle s'opposa encore à tout complément d'expertise ainsi qu'à supporter des frais supplémentaires, et contesta devoir supporter les frais de l'expertise déjà réalisée faute de ventilation et de responsabilité retenue contre elle.

Enfin, elle refusa de garantir la société SOCIETE6.) et sollicita au contraire la condamnation de celle-ci à la tenir quitte et indemne, réclamant en outre au SOCIETE5.) une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour la procédure au fond et de 2.000.- euros pour la procédure de référé-expertise.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement n° NUMERO5.) du 18 janvier 2023, rejeté le moyen de nullité pour libellé obscur des assignations et reçu la demande en la forme. Il a dit que le SOCIETE5.) n'est pas forclos à agir contre les sociétés SOCIETE6.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et a dit la demande fondée. Par conséquent, les défendeurs ont été condamnés à procéder à la réparation en nature des vices relevés par l'expert PERSONNE1.) dans son rapport du 8 août 2019. Le tribunal a détaillé les travaux à effectuer par chacune des parties assignées et a ordonné que ces travaux devraient débuter dans le mois de la signification du jugement et être achevés dans un délai de six mois à compter de la signification du jugement. Le tribunal a encore dit que les nouveaux coffres de volets qui n'étaient pas contenus dans l'offre initiale resteront à la charge du SOCIETE5.) et a condamné les sociétés SOCIETE6.), PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à payer *in solidum* au SOCIETE5.) le montant de 64.315,20 euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 mars 2019 jusqu'à solde. Il a enfin ordonné un complément d'expertise afin de déterminer et de chiffrer, au vu des défauts de conception et des erreurs de réalisation, la part incombant à chacune des parties défenderesses dans le coût de remise en état de la façade de l'immeuble, en fonction de la contribution de chacune aux désordres constatés au rapport d'expertise et en tenant compte des réparations en nature et de la réparation par équivalent devant être effectuées par les trois intervenants.

Les parties assignées ont été condamnées *in solidum* à payer au SOCIETE5.) le montant de 14.676,78 euros au titre des frais d'expertise et une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les sociétés SOCIETE6.), PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ont été déboutées de leur demande en condamnation du SOCIETE5.) au paiement d'une indemnité de procédure.

Les demandes de la société SOCIETE6.) et de la société SOCIETE4.) à se voir tenir quitte et indemne, tout comme le surplus des demandes et les frais et dépens ont été réservées.

Pour statuer ainsi, le tribunal a tout d'abord rappelé qu'en vertu de l'article 154 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, l'assignation doit contenir l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, à peine de nullité. Il ne serait toutefois pas exigé que le demandeur qualifie juridiquement son

action ou vise expressément les textes applicables, pour autant que le défendeur ne puisse se méprendre sur la portée de la demande.

Le tribunal a encore précisé que l'exception de libellé obscur constitue une nullité de forme, soumise à l'exigence d'un grief au sens de l'article 264 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, lequel doit être apprécié *in concreto* et suppose que l'irrégularité ait empêché une défense utile.

En l'espèce, le tribunal a constaté que l'assignation a contenu les éléments nécessaires en ce qu'elle a identifié les travaux concernés, décrit les rôles des intervenants, les désordres invoqués, ainsi que les antécédents, notamment l'expertise ordonnée en référé. Dès lors, un exposé plus détaillé des fautes reprochées à chaque défendeur n'aurait pas été requis à ce stade.

S'agissant de l'absence de ventilation de la demande entre les défendeurs, le tribunal a estimé que les parties, connaissant les travaux qu'elles avaient réalisés et les désordres dénoncés, ne pouvaient se méprendre sur l'objet de la demande, à savoir la réparation en nature à titre principal et la condamnation *in solidum* à titre subsidiaire. Il a surtout souligné que les défendeurs n'ont établi aucun grief, faute de démontrer qu'ils auraient été empêchés d'organiser leur défense.

Le tribunal a enfin retenu que la question de la responsabilité *in solidum* en présence d'un dommage unique relèverait du fond et ne pourrait justifier une nullité pour libellé obscur.

En conséquence, le tribunal a écarté le moyen tiré du libellé obscur.

Après avoir constaté qu'il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 19 février 2019 qu'un mandat a été donné à l'étude PERSONNE5.) afin de défendre les intérêts de la copropriété dans le litige relatif aux travaux de façade, le tribunal a rejeté le moyen d'irrecevabilité soulevé par les défendeurs tiré du défaut d'autorisation du Syndic pour agir en justice.

Quant au fond, le tribunal a d'abord retenu que le SOCIETE5.) était lié aux sociétés SOCIETE6.), PERSONNE4.) et PERSONNE3.) par des contrats de louage d'ouvrage au sens de l'article 1710 du Code civil et a rappelé que la responsabilité des constructeurs relève, en présence d'une réception, du régime spécial des articles 1792 et 2270 du Code civil et, à défaut de réception, du droit commun conformément à l'article 1147 du Code civil.

Le tribunal a constaté qu'aucune réception expresse n'était établie, faute de procès-verbal contradictoire, mais qu'en revanche, il y aurait eu réception tacite en l'espèce, dès lors que le SOCIETE5.) avait pris possession des lieux et avait payé le solde des travaux sans formuler de réserves. La réception tacite a été fixée au 9 avril 2009 pour les travaux des sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE6.), et au 19 mai 2009 pour ceux de la société SOCIETE11.).

Le tribunal a encore jugé que les désordres concernent des gros ouvrages, de sorte que la garantie décennale s'appliquerait. L'action ayant été introduite les 6, 7 et 12 mars 2019, elle l'aurait été avant l'expiration du délai de dix ans, de sorte que le SOCIETE5.) ne serait pas forclus.

Le tribunal s'est fondé ensuite sur le rapport d'expertise PERSONNE2.) du 8 août 2019, opposable à toutes les parties, qui constaterait une dégradation généralisée de la façade, ainsi que le détachement des nez de balcons et des problèmes liés aux caissons et rails de volets roulants. L'expert aurait identifié une combinaison de causes :

- une erreur de conception (notamment conservation et mise en applique des coffres de volets existants),
- des défauts de réalisation du complexe de façade isolante,
- des défauts de réalisation liés à la pose/fixation des caissons de volets roulants (fixations inadaptées).

Le tribunal a rappelé que la responsabilité découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil reposerait sur une présomption pesant sur les professionnels de la construction, lesquels seraient tenus d'une obligation de résultat. Ils ne pourraient s'exonérer qu'en prouvant une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure, preuve qui ferait défaut en l'espèce.

S'agissant de l'architecte PERSONNE6.), le tribunal a noté qu'il était chargé d'une mission complète, à savoir de la conception de l'ouvrage, ainsi que de la direction et du contrôle de l'exécution des travaux et qu'il ne pourrait se décharger sur les entreprises.

L'entreprise SOCIETE4.) ne saurait se retrancher derrière les instructions de l'architecte alors qu'il lui aurait appartenu de respecter les règles de l'art et d'exercer un devoir de collaboration critique.

Au vu de l'imbrication des fautes de conception et d'exécution, le tribunal a ainsi retenu une responsabilité présumée des sociétés SOCIETE6.), PERSONNE4.) et PERSONNE3.) et a considéré que leurs fautes ont conjointement causé un dommage indivisible, justifiant une condamnation *in solidum* à l'égard du SOCIETE5.).

En conclusion, la demande du SOCIETE5.) a été déclarée fondée en son principe contre les sociétés SOCIETE6.), PERSONNE7.) sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.

Les juges de première instance, en soulignant que la réparation en nature constitue le principe et la réparation par équivalent l'exception, ont entériné les conclusions de l'expert et condamné les sociétés SOCIETE6.), PERSONNE7.), chacune à exécuter les travaux préconisés par l'expert.

Le tribunal a encore ordonné que ces travaux devraient débuter dans le mois de la signification du jugement et être achevés dans un délai de six mois à compter de la signification du jugement.

Les parties assignées ont été condamnées au paiement du montant de 64.315,20 euros au titre des frais immédiats (installation/échafaudage, dépose et évacuation, nettoyage, matériaux et fournitures).

Concernant les demandes des sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE4.) à être tenues quittes et indemnes en cas de condamnation, le tribunal a rappelé qu'une telle demande ne constituerait pas une action récursoire au sens strict, mais une demande en garantie simple visant à fixer les quotes-parts de responsabilité entre coobligés, partage inopposable à la victime mais utile pour régler les rapports internes.

Dans la mesure où les défenderesses ont été condamnées *in solidum* envers le SOCIETE5.), le tribunal a estimé nécessaire de déterminer les parts contributives de chacune, y compris au regard de la réparation en nature et du paiement de 64.315,20 euros. Il a dès lors renvoyé le dossier à l'expert afin qu'il détermine et chiffre la part de responsabilité de chaque intervenant dans le coût de remise en état. Dans l'attente, le tribunal a réservé les demandes de garantie formées par les sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE4.).

Les parties assignées ont encore été condamnées *in solidum* au paiement des frais d'expertise et à une indemnité de procédure de 2.000.- euros. Elles ont été déboutées de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

De ce jugement, signifié en date du 13 février 2023, appel a été interjeté par la société SOCIETE11.) par exploit d'huissier du 27 mars 2023.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 26 juin 2025. Les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 17 décembre 2025. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

Discussion

La société **SOCIETE11.)** fait grief au jugement de première instance en ce qu'il a rejeté le moyen tiré du libellé obscur bien que l'exploit introductif d'instance ne renfermerait pas les précisions requises par l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle reproche au SOCIETE5.) d'avoir formulé une demande trop générale, renvoyant à un rapport d'expertise à intervenir, sans préciser les griefs, la responsabilité imputée à chaque défendeur, ni les travaux exacts réclamés, ce qui l'empêcherait de préparer utilement sa défense.

La société SOCIETE11.) rappelle dans ce contexte que l'acte introductif fixerait le cadre du litige et que la nullité pour libellé obscur ne pourrait être couverte par des écritures ultérieures. En outre, en présence de plusieurs défendeurs, le demandeur aurait l'obligation de diviser sa demande, ce qui ferait défaut en l'espèce.

Par conséquent, elle sollicite la réformation du jugement de première instance et conclut à la nullité de l'exploit introductif d'instance.

L'appelante reproche encore aux juges de première instance d'avoir retenu que sa responsabilité serait présumée et qu'elle serait tenue *in solidum* avec les sociétés SOCIETE6.) et PERSONNE4.) envers le SOCIETE5.), alors que ce dernier aurait été forclus à agir en application de l'article 1792 du Code civil.

Elle conclut ainsi à la réformation du jugement de première instance en ce qu'elle a été condamnée à exécuter les travaux de mise en œuvre du nouveau complexe de façade double, au paiement *in solidum* au montant de 64.315,20 euros, aux frais d'expertise et à une indemnité de procédure.

L'appelante reproche aux juges de première instance d'avoir écarté à tort la forclusion de l'action du SOCIETE5.) fondée sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, en considérant que la garantie décennale n'était pas expirée. Elle soutient au contraire que la réception des travaux ressortirait du rapport d'expertise contradictoire, lequel mentionnerait une fin de chantier en juillet 2008 avec réception, information reprise des dires des parties et non contestée. La réception devrait ainsi être fixée à la fin du mois de juillet 2008, sinon août 2008, de sorte que l'assignation du 6 mars 2019, introduite plus de dix ans après, serait prescrite.

A titre subsidiaire, elle fait valoir que bien que le tribunal ait, à juste titre en principe, retenu que la prise de possession de l'immeuble et le paiement du solde du prix sans réserves après achèvement des travaux peuvent traduire la volonté non équivoque du SOCIETE5.) d'agrée l'ouvrage, donc caractériser une réception tacite et considéré que la responsabilité de la société SOCIETE11.) est recherchée au titre de travaux relevant du gros œuvre, il aurait, à tort, omis de constater que le certificat de paiement du 19 mai 2009 ne porte pas sur les travaux litigieux relatifs à la façade/balcon, mais uniquement sur des travaux de parachèvement exécutés à l'intérieur. Ce paiement ne saurait donc fonder une réception tacite des travaux de gros œuvre pour lesquels la responsabilité est invoquée contre elle, alors que les postes visés par ce paiement sont étrangers au litige.

Les paiements réellement pertinents concerneraient les travaux de façade et de gros œuvre, facturés le 24 octobre 2008 et ayant donné lieu à des certificats de paiement établis par l'architecte le 16 décembre 2008, libellés notamment « travaux de gros œuvre : décompte + libération de retenue de garantie » et « travaux de façade : décompte + libération de retenue de retenue de garantie ».

La réception tacite des travaux litigieux devrait dès lors être fixée au 16 décembre 2008, date du paiement sans réserves du solde des travaux de gros œuvre/façade, et non au 19 mai 2009, de sorte que le SOCIETE5.) serait forclus à agir.

A titre subsidiaire, l'appelante sollicite la réformation du jugement en ce qu'il aurait retenu, à tort, une responsabilité *in solidum* des défendeurs.

Elle soutient d'abord s'exonérer de la présomption de responsabilité mise à sa charge, dès lors que les infiltrations proviendraient non pas de ses travaux, mais de la pose inadéquate des caissons de volets, et que le prétendu « vide » relevé au niveau de certains joints entre panneaux résulterait en réalité de l'enlèvement d'échantillons.

Elle ajoute que si les vices invoqués avaient été manifestes, ils auraient dû apparaître plus tôt et être dénoncés dans le bref délai.

Enfin, elle conteste l'application de la responsabilité solidaire, en faisant valoir que l'expert aurait retenu que les désordres relèveraient d'un défaut de conception et d'erreurs de réalisation imputables à des intervenants distincts (constructeurs et architecte), impliquant des fautes identifiables et individualisées, incompatibles avec une condamnation solidaire.

Finalement, la société SOCIETE11.) sollicite encore une indemnité de procédure de 8.000.- euros, dont par réformation du jugement de première instance le montant de 4.000.- euros pour la première instance.

La société **SOCIETE6.)** se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel en la pure forme.

Elle interjette appel incident et se rallie aux conclusions de la société SOCIETE11.) quant à la nullité de l'exploit introductif d'instance pour cause de libellé obscur.

L'assignation se limiterait à des considérations générales sur le projet de rénovation (balcons/façades/toitures) et évoquerait de manière très sommaire l'apparition de dégradations en 2012, tout en renvoyant à une expertise judiciaire en cours, sans articuler aucun grief précis à son encontre.

L'intimée reproche ainsi à l'assignation de ne pas préciser la nature des faits exacts lui reprochés, la nature du préjudice invoqué et encore moins une ventilation des responsabilités entre les différents corps de métier assignés.

Elle ajoute qu'en cas de pluralité de défendeurs, la jurisprudence impose au demandeur de diviser sa demande entre eux, sous peine de nullité pour libellé obscur, exigence qui ferait défaut en l'espèce.

En conséquence, l'intimée estime subir un grief réel, étant dans l'impossibilité de préparer utilement sa défense, et sollicite, par réformation du jugement, la nullité de l'exploit introductif d'instance du 6 mars 2019.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE6.) conteste les dates de réception tacite retenues par les juges de première instance, à savoir le 9 avril 2009 pour les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE6.), et 19 mai 2009 pour la société SOCIETE11.).

Elle soutient que les travaux auraient été réceptionnés dès juillet 2008, conformément au rapport d'expertise PERSONNE2.), les travaux ayant débuté en mars 2008, achevés en juillet 2008, puis suivis d'une prise de possession par le SOCIETE5.) des copropriétaires, éléments non contestés en l'espèce.

Elle rappelle que la réception n'exige pas nécessairement un procès-verbal : elle peut être tacite et se déduire de la prise de possession sans réserves et du paiement intégral des factures, ce qui caractériserait une acceptation de l'ouvrage dès juillet 2008.

Dès lors, l'assignation du 6 mars 2019 ayant été introduite plus de dix ans après cette réception, l'action serait tardive et les demandes du SOCIETE5.) irrecevables, celui-ci étant forclos en raison de l'expiration de la garantie décennale.

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE6.) conclut à la réformation du jugement de première instance en ce qu'il a retenu sa responsabilité *in solidum* pour prétendues erreurs de conception et manquements à sa mission de surveillance. Elle conteste toute faute et fait valoir que le SOCIETE5.) ne rapporte pas la preuve d'un lien de causalité entre ses actes et les désordres invoqués.

En ce qui concerne les fixations des rails de volets roulants pour lesquels l'expert aurait retenu qu'elles ne se prolongeraient pas jusqu'au gros œuvre, la société SOCIETE6.) soutient que ce prolongement aurait été expressément prévu dans son bordereau et qu'il s'agirait donc non d'une erreur de conception, mais d'une mauvaise exécution imputable à l'entreprise SOCIETE4.), qui n'aurait pas respecté les prescriptions.

Concernant le poste du détachement des nez de balcon pour lequel l'expert conclut à une non-conformité au regard des normes, l'intimée fait valoir que cette norme daterait de 2016, alors que les travaux auraient été conçus et réalisés en 2008, de sorte qu'une non-conformité ne saurait être retenue sur cette base. Elle critique en outre l'absence d'explication technique de l'expert démontrant une violation des règles de l'art à l'époque.

La société SOCIETE6.) conteste encore avoir manqué à son obligation de surveillance, en faisant valoir qu'à l'apparition des dégradations, l'architecte aurait organisé plusieurs réunions techniques afin d'identifier les causes et rechercher des remèdes, démontrant un suivi actif du chantier.

En conséquence, elle sollicite d'être déchargée de toute condamnation, les demandes du SOCIETE5.) devant être déclarées irrecevables, sinon non fondées.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE6.) conclut à la réformation du jugement de première instance en ce qu'il aurait retenu à tort une responsabilité *in solidum* des sociétés SOCIETE6.), PERSONNE4.) et PERSONNE3.) envers le SOCIETE5.). Elle soutient qu'elle ne saurait supporter les conséquences

financières des fautes d'exécution imputables aux sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE11.), le dommage ne pouvant être rattaché exclusivement à une prétendue faute de conception de sa part. L'expert PERSONNE2.) aurait retenu, au contraire, plusieurs manquements distincts dans le chef des entreprises, de sorte que les fautes seraient dissociables et ne justifieraient pas une condamnation solidaire. Elle demande donc à être déchargée de toute condamnation *in solidum*.

Elle critique encore le jugement en ce qu'il a condamné les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE11.) à une réparation en nature consistant à refaire les travaux de façade, tout en condamnant simultanément les sociétés SOCIETE6.), PERSONNE4.) et PERSONNE3.) au paiement de 64.315,20 euros au titre de frais de chantier, matériaux, fournitures et nettoyage. Selon elle, ces postes seraient déjà inclus dans la réparation en nature ordonnée, de sorte que la condamnation pécuniaire constituerait un double emploi et la demande de paiement de ce montant serait à rejeter.

La société **SOCIETE4.)** interjette également appel incident et conclut, à titre principal à la réformation du jugement de première instance en ce qu'il a rejeté l'exception de nullité de l'exploit introductif d'instance et se rallie à cet effet aux conclusions des sociétés SOCIETE6.) et PERSONNE3.). Elle considère ainsi que l'acte se limiterait à une présentation très vague des travaux et désordres, sans préciser les fautes imputées à chaque défendeur, les travaux de remise en état sollicités ou encore les éléments justifiant une responsabilité *in solidum*, pourtant exigés par la jurisprudence.

La société SOCIETE4.) se rallie encore aux conclusions des sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE11.) en ce qui concerne la prescription de la demande du SOCIETE5.). Elle soutient que le tribunal aurait fixé à tort la réception tacite des travaux au 9 avril 2009, alors que celle-ci devrait être retenue dès la fin des travaux en 2008. Il ne serait pas contesté que le SOCIETE5.) a réglé les factures et qu'il a pris possession des lieux sans formuler de réserve. Dans la mesure où l'action n'aurait été introduite, pour sa part, que le 12 mars 2019, soit au-delà du délai de dix ans prescrit par les articles 1792 et 2270 du Code civil, elle serait irrecevable et le jugement de première instance à réformer en ce sens.

Quant au fond, la société SOCIETE4.) prétend n'avoir commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité contractuelle. La société SOCIETE6.) aurait conçu le projet de rénovation de la résidence ADRESSE6.), notamment la dépose puis la remise en place des caissons de volets roulants après adaptation à la nouvelle façade.

La société SOCIETE4.) affirme avoir exécuté, pendant le chantier, les travaux conformément aux instructions de la société SOCIETE6.), qui aurait assuré la coordination et la surveillance, comme en attestent les comptes-rendus de chantier précisant l'intervention de chaque corps de métier. Elle conteste dès lors les affirmations de SOCIETE12.), assureur de la société SOCIETE6.), selon lesquelles un mauvais système de fixation aurait été utilisé ou que la

pose aurait été faite hors consignes, ces propos étant jugés partiels et non prouvés.

Enfin, elle souligne que l'architecte n'a formulé aucune critique ni réserve durant les travaux, ce qui confirmerait, selon elle, que la pose a été réalisée conformément à ses directives.

L'expert aurait clairement attribué les désordres affectant l'enveloppe de la résidence ADRESSE6.) à une faute de conception. Il critique le choix de l'architecte d'avoir prévu la réutilisation des coffres et rails de volets roulants, posés après l'isolation, alors qu'il recommande au contraire leur remplacement et leur fixation directe au gros-œuvre avant la mise en œuvre de la façade isolante, afin d'assurer stabilité et étanchéité.

Les conclusions de l'expert permettraient de retenir que la responsabilité incombe exclusivement à l'architecte, et non aux corps de métier ayant exécuté le projet sous ses directives.

Dès lors, la responsabilité de la société SOCIETE4.) devrait être écartée tant sur le fondement de l'article 1147 que des articles 1792 et 2270 du Code civil, et les conditions d'une condamnation *in solidum* ne seraient pas réunies. Elle demande donc, par réformation, d'être déchargée de toutes les condamnations prononcées à son encontre.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE4.) critique le jugement en ce qu'il l'a condamnée à la fois à une réparation en nature et au paiement *in solidum* de 64.315,20 euros au SOCIETE5.), correspondant à divers postes de remise en état. Elle estime que cette somme ferait double emploi, puisque l'exécution des travaux impliquerait nécessairement les mêmes prestations.

Elle demande donc la réformation du jugement sur ce point et la suppression de la condamnation pécuniaire, y compris aux frais d'expertise, tout en sollicitant la confirmation de la décision selon laquelle les nouveaux coffres, non prévus dans l'offre initiale, devraient rester à charge du SOCIETE5.).

Enfin, elle rappelle que son intervention était strictement encadrée par l'appel d'offres et son devis de janvier 2008, qui prévoyaient la réutilisation des coffres existants et leur pose après l'isolation. Dès lors, une éventuelle condamnation à des travaux ne pourrait, selon elle, dépasser le périmètre des prestations initialement convenues.

Elle s'oppose encore au complément d'expertise sollicité par le SOCIETE5.) en ordre subsidiaire, en faisant valoir qu'une mesure d'instruction ne pourrait être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve et qu'en outre elle ne serait pas pertinente en l'espèce alors que le rapport d'expertise permettrait d'ores et déjà d'imputer la responsabilité des désordres de la façade à la société SOCIETE6.).

La société SOCIETE4.) conclut encore à la réformation du jugement de première instance en ce qu'il a fait droit à la demande du SOCIETE5.) basée

sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Elle sollicite elle-même une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour la première instance et du même montant pour l'instance d'appel.

Le SOCIETE5.), après s'être rapporté à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel en sa pure forme, conclut au rejet du moyen tiré du libellé obscur soulevé par l'appelante et les parties intimées PERSONNE4.) et PERSONNE6.).

Il soutient qu'en l'espèce l'assignation identifierait clairement les intervenants, les travaux réalisés et les désordres constatés, en renvoyant notamment à la procédure en référé et à un courrier de l'architecte du 20 décembre 2013 détaillant les dégradations et infiltrations. Il ajoute qu'au moment de l'assignation, l'expertise aurait déjà été avancée et les défendeurs auraient participé aux opérations d'expertise, excluant toute ambiguïté sur les griefs invoqués.

Enfin, le SOCIETE5.) fait valoir que la demande principale en réparation en nature, la demande *in solidum* et la ventilation subsidiaire selon la part de responsabilité seraient suffisamment motivées, et qu'en tout état de cause, l'article 264 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile imposerait la preuve d'un grief, non démontré par les parties.

Le SOCIETE5.) conteste encore toute forclusion et soutient qu'aucune réception, expresse ou tacite, ne serait intervenue, de sorte que son action serait recevable sur le fondement principal des articles 1147 et suivants du Code civil.

Il soutient que la mention figurant dans le rapport d'expertise quant à la réception des travaux n'a aucune portée juridique, l'expert ne pouvant se prononcer sur la réception et n'ayant fait que rapporter des « dires des parties ». Il conteste en outre que cette déclaration émane de lui.

En outre, les travaux n'auraient été achevés ni en juillet 2008 tel qu'indiqué par l'expert, ni en août 2008, alors que le planning des travaux n'aurait pas été respecté.

Le SOCIETE5.) produit des certificats de paiement et décomptes établissant que les travaux n'étaient ni achevés ni intégralement réglés avant mars, respectivement mai 2009, notamment une facture de l'appelante du 5 mars 2009 relative aux travaux de parachèvement de la rénovation de la façade et des balcons, intégrés au projet global de rénovation et inséparables du reste. Il rejette donc toute idée de réception partielle ou de scission artificielle destinée à faire courir la garantie décennale plus tôt.

Enfin, il rappelle que la prise de possession ne vaut pas réception tacite en matière de rénovation, le maître d'ouvrage étant resté dans les lieux avant, pendant et après les travaux. Subsidiairement, à supposer une réception tacite, elle ne pourrait être fixée qu'aux derniers paiements, à savoir au 19 mai 2009 pour les travaux effectués par l'appelante, et au 9 avril 2009 pour

ceux effectués par les sociétés SOCIETE6.) et PERSONNE4.), rendant l'action également recevable au regard des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Quant au fond, le SOCIETE5.) rappelle avoir saisi le juge des référés le 21 août 2017 afin d'obtenir une expertise, faute d'accord amiable sur les vices affectant la façade et les balcons. Par ordonnance du 13 octobre 2017, un expert aurait été nommé et le rapport aurait été déposé le 18 octobre 2019.

Sur base de ce rapport, le SOCIETE5.) soutient que les désordres résulteraient d'une combinaison d'erreurs de conception et de surveillance du chantier imputées à l'architecte (notamment la conservation des coffres de volets existants et la mise en œuvre en applique sur la façade isolante et conception défailante des interfaces), des défauts d'exécution du complexe de façade imputés à SOCIETE11.) et des défauts de réalisation de la pose des caissons de volets roulants imputés à SOCIETE4.).

En l'absence de réception des travaux, la responsabilité serait recherchée principalement sur le fondement des articles 1147 et suivants du Code civil, au titre d'une obligation de résultat, la seule constatation des vices suffirait, sauf force majeure, sans exonération par le fait d'un autre intervenant. Subsidiairement, si une réception devait être retenue, le SOCIETE5.) invoque la responsabilité décennale des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Le SOCIETE5.) justifie la condamnation *in solidum* au paiement de 64.315,20 euros, au motif que les trois intervenants ont concouru de manière indivisible au dommage. Il conteste tout double emploi avec la réparation en nature alors que la somme correspondrait à quatre postes (chantier/échafaudage, dépose-décharge, nettoyage, matériaux) distincts des postes mis à charge de la société SOCIETE4.) (coffres/rails adaptés) et de la société SOCIETE11.) (nouveau complexe de façade), l'étude de conception relevant de la société SOCIETE6.).

A titre plus subsidiaire, si la condamnation *in solidum* était écartée, il sollicite une ventilation des coûts par un complément d'expertise. Enfin, il s'oppose aux demandes adverses d'indemnité de procédure et sollicite lui-même une telle indemnité d'un montant de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation de la Cour

- *Recevabilité de l'appel principal et des appels incidents*

Le SOCIETE5.) et la société SOCIETE6.) se sont rapportés à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel de la société SOCIETE11.) en notant qu'il a été interjeté le 27 mars 2023.

L'appelant n'a pas conclu par rapport à cette fin de non-recevoir déguisée opposée à son appel.

L'article 571, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *le délai pour interjeter appel sera de quarante jours : il courra, pour les jugements contradictoires, du jour de la signification à personne ou domicile* ».

L'article 1256 du Nouveau Code de procédure civile dispose que pour tout délai de procédure, la computation se fait à partir de minuit du jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la signification qui le fait courir et que le délai expire le dernier jour à minuit. Suivant l'article 1260 de ce même code, les jours fériés sont comptés dans les délais. Tout délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche, un jour férié légal ou un jour férié de rechange, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

En l'espèce, le jugement contradictoire rendu le 18 janvier 2023 a été signifié à l'entreprise SOCIETE11.) le 13 février 2023, de sorte que le délai d'appel de 40 jours, qui a commencé à courir le 14 février 2023 pour normalement expirer le samedi 25 mars 2023 à minuit, a été prorogé au lundi, 27 mars 2023 à minuit, de sorte que l'appel interjeté le 27 mars 2023 n'est pas tardif.

Dans la mesure où l'appel n'est pas autrement contesté et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, il y a lieu de retenir que celui-ci est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais de la loi.

Concernant la recevabilité des appels incidents, il y a lieu de rappeler que l'appel incident est l'appel formé par la partie intimée en vue d'une réformation, dans son intérêt propre, de la décision qui a déjà été attaquée par son adversaire, appelant principal. Il peut être formé en tout état de cause. Il n'est soumis à aucun délai et peut être interjeté jusqu'à la clôture des débats.

Comme la recevabilité des appels incidents n'est pas autrement contestée et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, ceux-ci sont également recevables.

- *Quant à l'exception du libellé obscur*

La Cour relève que c'est à juste titre que les juges de première instance ont noté que l'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154, point 1) du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel l'assignation doit contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens à peine de nullité.

L'objet de la demande consiste dans les prétentions du demandeur. L'énoncé de l'objet doit être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur les prétentions du demandeur et pour lui permettre de choisir les moyens de défense appropriés.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment précis et explicite.

La Cour constate que c'est pour de justes motifs que le tribunal a retenu qu'en l'espèce l'assignation satisfait aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile en ce qu'elle indique l'objet du litige, le rôle des intervenants dans la réalisation du projet, ainsi que les antécédents judiciaires permettant aux parties défenderesses de cerner les fautes reprochées à chacune d'elles et de préparer utilement leur défense.

C'est encore à juste titre que les juges de première instance ont écarté le moyen du libellé obscur pour défaut de ventilation de la demande entre les assignés, alors que le SOCIETE5.) réclame une réparation en nature et que les défendeurs, dans la mesure où ils sont au courant des travaux qu'ils ont réalisés, n'ont dès lors pas pu se méprendre sur le l'objet de la demande et leur défense n'a pas pu être désorganisée par l'absence d'une telle ventilation.

En outre, il y a également lieu de noter que dans l'exploit d'assignation, le SOCIETE5.) explique que la responsabilité *in solidum* peut être retenue à l'encontre des défendeurs en cas de dommage unique et il ventile, à titre subsidiaire, sa demande en concluant à la condamnation de chaque partie au paiement de sa part en fonction de la responsabilité dans la réalisation du dommage à retenir par l'expert.

Finalement, la Cour souligne que les parties n'ont établi ni de grief dans leur chef, ni leur impossibilité à organiser utilement leur défense.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a rejeté le moyen tiré du libellé obscur.

- *Au fond*

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe aux parties de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

• *Quant à la réception des travaux*

Il est constant en cause que la société SOCIETE6.) s'est vu confier une mission d'architecte portant sur des travaux de réparation et de rénovation des balcons, façades et toitures de la résidence ADRESSE6.). L'exécution de ces travaux a été confiée à différentes entreprises, notamment les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE11.).

Les travaux ont débuté en mars 2008 et auraient dû être achevés en juillet, respectivement en août 2008. Les premiers désordres seraient apparus dès 2012.

En cas de vices de construction, les articles 1792 et 2270 du Code Civil instituent une garantie respectivement décennale pour les vices affectant les gros ouvrages et en compromettant la solidité et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages. Le régime spécial découlant de ces articles s'applique à partir de la réception de l'ouvrage. Tant qu'il n'y a pas eu de réception ou en cas de défaut de réception, c'est le régime de la responsabilité contractuelle de droit commun (article 1147 du Code civil) qui s'applique.

Il n'est pas contesté en l'espèce que les travaux litigieux relèvent du gros ouvrage.

La réception des travaux a pour objet la vérification de la bonne exécution de ces travaux par l'entrepreneur. Il s'ensuit que la réception ne consiste pas seulement dans la livraison de l'ouvrage, mais dans l'approbation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté.

Cette réception peut être expresse et résulter alors d'un procès-verbal de réception contradictoire ou être tacite et se déduire de la prise de possession des lieux, et du paiement complet des travaux. La réception tacite suppose que celui qui veut s'en prévaloir démontre, d'une part, l'intention non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage à un moment donné et, d'autre part, son caractère contradictoire.

S'agissant de la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de réceptionner, la prise de possession des lieux par ce dernier est un indice nécessaire, mais pas suffisant. Elle doit s'accompagner d'autres éléments, tel le paiement des travaux. En outre, pour que l'opération soit contradictoire, il n'est pas nécessaire que le maître de l'ouvrage donne son accord sur le principe de la réception, il suffit qu'il soit en mesure de formuler ses observations.

Tandis que le SOCIETE5.) conteste la réception des travaux, les sociétés SOCIETE6.), PERSONNE4.) et PERSONNE3.) se basent d'une part sur les constatations de l'expert ayant retenu dans son rapport que les travaux ont été achevés en juillet 2008, avec réception des travaux, et d'autre part, sur le fait que les copropriétaires ont pris possession des lieux et que le prix a été payé par le SOCIETE5.) sans émettre des réserves.

En l'occurrence, il n'est pas contesté qu'il n'y a pas eu de procès-verbal de réception.

Le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a retenu qu'il n'appartient pas à l'expert de se prononcer sur la question de la réception des travaux, cette question relevant des appréciations d'ordre juridique.

Les sociétés SOCIETE6.), PERSONNE4.) et PERSONNE3.) renvoient encore à la date des paiements des travaux réalisés pour voir fixer la date de la réception tacite des travaux.

La société SOCIETE11.) se base à ce sujet sur les factures 2008 n° 105 et 2008

n° 106 établies par elle le 24 octobre 2008 et les certificats de paiement y afférent établis par l'architecte le 16 décembre 2008 pour retenir que les travaux de gros-œuvre et de façade ont été payés le 16 décembre 2008 sans que des réserves aient été formulées.

Les sociétés SOCIETE6.) et PERSONNE4.) font valoir que les travaux se seraient achevés en juillet 2008 et que le SOCIETE5.) aurait pris possession des lieux et les factures auraient été payées sans réserve, de sorte que la réception aurait eu lieu à la fin des travaux en 2008.

La Cour constate à cet égard que plusieurs certificats de paiement ont été établis par l'architecte en mars 2009, notamment le certificat du 12 mars 2009 relatif à la facture du 5 mars 2009 de la société SOCIETE11.) concernant les travaux de parachèvement, réglée le 19 mai 2009, le certificat du 25 mars 2009 relatif à la note d'honoraires finale de l'entreprise SOCIETE4.) pour des travaux de menuiseries extérieures, payée le 9 avril 2009, ainsi que la note d'honoraires finale de l'architecte du 27 mars 2009, payée également le 9 avril 2009. Le décompte général a été établi par la société SOCIETE6.) le 25 mars 2009.

A l'instar du SOCIETE5.), la Cour fait relever que la prise de possession des lieux ne saurait en l'espèce valoir réception tacite, alors que les travaux litigieux portaient sur une rénovation et l'intimé ayant occupé les lieux avant, pendant et après ce chantier.

En outre, il y a lieu de souligner que les travaux réalisés par les différentes entreprises s'inscrivaient dans le cadre du projet global de rénovation de l'enveloppe extérieure de l'immeuble, incluant la façade et les balcons. Par conséquent, pour que le paiement des prestations sans réserves puisse valoir réception tacite des travaux réalisés, il y a lieu de prendre en considération la dernière facture émise dans le cadre de ce projet global, à savoir celle du 5 mars 2009, relative à des travaux de parachèvement réalisés par la société SOCIETE11.), qui a été payée par le SOCIETE5.) le 19 mai 2009.

Il y a encore lieu de noter qu'aux termes de son tableau comparatif, l'architecte a inclus ces travaux de parachèvement dans l'ensemble des travaux à réaliser dans le cadre de la rénovation de l'enveloppe extérieure de la Résidence ADRESSE6.).

Aucune réception partielle des différentes phases du chantier n'ayant été convenue ni réalisée, le découpage opéré par les sociétés SOCIETE6.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) afin de faire reconnaître une réception séparée des travaux antérieurs au parachèvement ne saurait être admis. En

outre, en tout état de cause, il n'est pas établi que la fin des travaux serait intervenue en 2008.

La Cour confirme dès lors le jugement de première instance ayant retenu que le paiement sans réserve vaut réception tacite des travaux par le SOCIETE5.), mais, par réformation dudit jugement, il y a lieu de fixer la date de la réception des travaux au 19 mai 2009.

Il s'ensuit que le régime des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique au litige et que l'action introduite suivant exploits d'huissier de justice des 6, 7 et 12 mars 2019 est recevable au regard de ces articles.

- *Quant à la responsabilité des sociétés SOCIETE6.), PERSONNE4.) et SOCIETE11.)*

La Cour rappelle que les articles 1792 et 2270 du Code civil instaurent une présomption de responsabilité des constructeurs ayant participé aux travaux concernés. Seule la démonstration d'une cause étrangère peut les exonérer : force majeure, fait d'un tiers, immixtion du maître de l'ouvrage notoirement compétent ou acceptation des risques par la victime.

Le fait du tiers peut valoir exonération totale, à condition que le comportement du tiers revête les caractères de la force majeure. La faute ou le fait, qui ne présentent pas ces caractères, ne sont pas exonératoires du tout.

Les fautes que les différents corps de métier auraient commises lors de l'exécution des travaux leur incombant ne peuvent en conséquence pas valoir comme cause exonératoire.

L'expert a relevé au niveau de la façade avant, un décollement de l'enduit sur toute la hauteur de la façade, de nombreuses fissures et cloques et un faïençage de l'enduit, ainsi qu'un décollement des nez de balcons. En outre, la présence d'auréoles d'humidité a été constatée sur le retour latéral de la façade avant au niveau des balcons.

Il conclut que les désordres observés trouvent leur cause et origines dans la combinaison d'erreurs de conception, à savoir le choix de conserver les coffres de volets roulants existants et de les mettre en œuvre en applique sur la façade isolante après réalisation de celle-ci, de défauts de réalisation du complexe de façade isolante dont la mise en œuvre présente des non-conformités par rapport aux règles de l'art, et de défauts de réalisation de la pose de caissons de volets roulants, à savoir leur fixation dans la façade isolante à l'aide de fixations non adaptées, au lieu de leur fixation dans le gros-œuvre.

Aucune des parties n'a produit le moindre élément pour contredire le rapport d'expertise et n'a établi l'existence d'une quelconque cause exonératoire.

En effet, il incombait à l'architecte, investi d'une mission complète, à savoir de surveillance et de contrôle, d'effectuer le suivi régulier de l'évolution du chantier et de coordonner et de diriger les différents corps de métier. Il devait également

surveiller et contrôler l'exécution des travaux conforme aux plans qu'il a dressés, donner aux exécutants des directives précises et intervenir chaque fois qu'une tâche délicate requiert normalement sa présence.

Au vu du rapport d'expertise et des désordres constatés, il est établi en cause que l'architecte a commis des fautes dans l'exercice de sa mission et que les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE11.) n'ont pas réalisé des travaux exempts de vices. Les trois parties sont ainsi, de manière étroite et sans qu'il ne soit possible de déterminer, à ce stade, la part de chaque faute dans la réalisation du dommage, impliquées dans la dégradation de la façade de la résidence ADRESSE6.).

La Cour constate dès lors que c'est pour de justes motifs qu'elle adopte que le tribunal a retenu que, tant les sociétés SOCIETE11.) et SOCIETE4.), que la société SOCIETE6.), ont contribué, chacune à son niveau respectif, mais conjointement au dommage entier causé et qu'elles ne sauraient se décharger de leur responsabilité en invoquant des fautes des autres cocontractants ou du maître de l'ouvrage.

Le jugement de première instance ayant retenu une responsabilité *in solidum* des sociétés SOCIETE6.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) envers le SOCIETE5.) est dès lors à confirmer quant à ce point.

- *Quant à la réparation du préjudice*

Le principe de la réparation en nature ordonnée par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg n'est pas remis en cause par les parties, de sorte qu'il y a encore lieu de confirmer le jugement de première instance ayant condamné les sociétés SOCIETE6.), PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à procéder à la réparation en nature des vices relevés par l'expert dans son rapport du 8 août 2019 et plus particulièrement :

- la société SOCIETE6.) :
 - faire une étude de conception de la façade, y compris l'intégration des volets roulants et des balcons,
 - réaliser des études type passeport énergétique,
 - réaliser le suivi du chantier de remise en état de la façade,
- la société SOCIETE4.) :
 - fourniture et pose de coffres de volets roulants avec rails adaptés à une mise en œuvre en façade isolante, y compris fixations au gros-œuvre et raccords d'étanchéité en périphérie,
- la société SOCIETE11.) :
 - mise en œuvre du nouveau complexe de façade : isolant thermique collé/chevillé, enduit de base armé et enduit de finition, y compris pièces de finition (rail de départ, baguettes APU, baguettes d'angles, filet de renfort etc),

L'appelante, tout comme les sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE4.) font cependant grief au jugement de première instance en ce qu'elles ont été condamnées *in solidum* à payer au SOCIETE5.) un montant de 64.315,20 euros au motif que ce poste ferait double emploi avec la condamnation à la réparation en nature.

Or, à l'instar du SOCIETE5.), la Cour constate que ces postes en litige ne font pas partie des travaux de réparation en nature auxquels les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE11.) ont été condamnées et qui résultent du rapport d'expertise.

Il y a partant lieu de confirmer encore le jugement de première instance ayant retenu la condamnation *in solidum* des sociétés SOCIETE6.), PERSONNE4.) et PERSONNE3.) au montant de 64.315,20 euros.

Il y a encore lieu de noter que la Cour n'est pas saisie, ni aux termes de l'appel principal, ni aux termes des appels incidents, de la demande des sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE4.) à être tenues quittes et indemnes en cas de condamnation.

- *Demandes accessoires*
- *Quant aux frais d'expertise*

Les sociétés SOCIETE6.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font grief au jugement de première instance en ce qu'elles ont été condamnées *in solidum* au paiement des frais de l'expertise d'un montant de 14.676,78 euros.

La Cour rappelle qu'en principe, les frais de justice comprennent les frais d'expertise et sont à supporter, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, par la partie qui succombe. Les frais d'expertise doivent donc rester à charge des sociétés SOCIETE6.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) alors que leur responsabilité est engagée.

Il y a dès lors encore lieu de confirmer le jugement de première instance quant à cette condamnation.

- *Quant aux indemnités de procédure*

Les sociétés SOCIETE6.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'invoquant, ni a fortiori ne démontrant de raison impliquant l'inexactitude de la décision de première instance les ayant déboutées de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure et les ayant condamnées au paiement d'une indemnité de procédure, il convient en conséquence de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

Les sociétés SOCIETE6.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ayant succombé tant en première instance qu'en instance d'appel, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

Comme il paraît toutefois inéquitable de laisser à charge du SOCIETE5.) l'ensemble des sommes exposées par lui non comprises dans les dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est recevable et fondée à hauteur de 2.500.- euros.

Au vu de l'issue du litige, les sociétés SOCIETE6.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devront supporter *in solidum* les frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incidents en la forme ;

les dit non fondés ;

confirme le jugement entrepris, sauf à fixer la date de la réception tacite des travaux au 19 mai 2009 et à reporter la date à laquelle les travaux de remise en état devront débiter à trois mois à compter de la signification du présent arrêt et la date à laquelle ils devront être achevés à neuf mois à compter de la signification du présent arrêt ;

dit les demandes respectives de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure non fondées;

dit la demande du SOCIETE5.) des copropriétaires de la résidence ADRESSE6.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée ;

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL *in solidum* à payer au SOCIETE5.) des copropriétaires de la résidence SOCIETE13.) le montant de 2.500.- euros de ce chef ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL *in solidum* aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle POLETTI, président de chambre, en présence du greffier assumé Jil WEBER.