Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00227

Audience publique du mardi huit juillet deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2022-00093 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, premier vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Daisy MARQUES, greffier.

ENTRE

SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son SOCIETE1.) de copropriété, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN de Luxembourg, du 13 décembre 2021,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Laurent HARGARTEN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

ET

1. La société à responsabilité limitée SOCIETE3.). S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

2. La société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GLODEN,

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 13 décembre 2021, SOCIETE1.) (ci-après : « SOCIETE1.) ») a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.). S.à r.l. (ci-après : « la société SOCIETE3.) ») et à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l (ci-après : « la société SOCIETE4.) ») à comparaître devant le tribunal de ce siège, pour les voir condamner, sous le visa des articles 1625, 1641, 1643, 1645, 1646-1 du Code civil, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer la somme de 92.182,25 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, au titre du coût de réparation des désordres affectant SOCIETE1.) suivant rapport d'expertise judiciaire Pascal CRASSON du DATE1.).

Il demande encore la condamnation des parties assignées à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre 10.505.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civil, sinon en ordre subsidiaire la même somme à titre de frais d'avocat sur base de la responsabilité civile, en sus des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-00093 du rôle et soumise à l'instruction de la Ière section.

Par ordonnance du 22 avril 2025, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience des plaidoiries du 22 avril 2025.

2. Prétentions et moyens des parties

SOCIETE1.)

SOCIETE1.) expose qu'au courant de l'année 2006, les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) auraient acquis un ancien immeuble sis à L-ADRESSE1.), qu'elles auraient « *déconstruit et reconstruit* » pour en faire une copropriété.

L'acte de base passé en date du DATE2.) pardevant le notaire Robert Schuman, alors notaire de résidence à ADRESSE1.), mentionnerait, en sa page 2 « [m]*ise en copropriété* » que la propriété se compose d'un bâtiment comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée et quatre étages et que l'immeuble à construire est placé sous le régime de la copropriété, tel que réglementé par la loi modifiée du 16 mai 1975 et le règlement grand-ducal du 13 juin 1975, ayant trait au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

SOCIETE1.) fait valoir que les plans de la résidence auraient été établis en date du DATE3.) et déposés au service technique de la commune en date du 20 septembre 2011.

La construction, qui n'aurait fait l'objet d'aucune réception officielle, aurait été réalisée en 2011 et 2012.

SOCIETE1.) explique ensuite qu'au courant du mois de DATE4.), d'importantes infiltrations d'eau auraient été constatées dans l'immeuble.

L'existence des infiltrations aurait été par ailleurs « *confirmée* » par les parties assignées elles-mêmes dans un courrier du DATE5.) adressé au SOCIETE1.) de l'époque, en les termes suivants : « [p]*ar la présente nous tenons à vous informer que nous nous sommes rendus en date du DATE6.) à la résidence SOCIETE1.) à Differdange, afin de constater les dégâts causés par les infiltrations d'eau dans l'appartement au premier étage, dans le local de kinésithérapie au rez-de-chaussée ainsi que dans les communs*. [...] *Arrivé sur place M. PERSONNE1.) refuse son intervention, dit avoir discuté avec la gérance pour avoir une expertise des problèmes et a demandé que vous ne passiez plus par le promoteur. De plus il ne veut plus qu'on le contacte personnellement et insiste pour que les problèmes du cabinet soit traité ensemble avec le reste des problèmes du bâtiment* […] ».

En date des DATE7.), DATE8.), DATE9.), DATE10.) et DATE11.) et DATE12.), divers constats, respectivement rapports d'expertise auraient été établis par la société SOCIETE5.) et l'expert Erpelding en rapport avec les problèmes d'infiltrations.

Face à l'inaction des parties assignées, il aurait été décidé, lors de l'assemblée générale du DATE13.), d'agir en justice, de sorte qu'une assignation en référé-expertise aurait été lancée en date du DATE14.).

Suite à l'ordonnance de référé du DATE15.), l'expert Pascal CRASSON aurait rendu deux rapports préliminaires en date des DATE16.) ainsi qu'un rapport définitif en date du DATE1.).

Malgré les rapports d'expertise, les parties assignées n'auraient entrepris aucune diligence pour résoudre les désordres affectant SOCIETE1.), de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Face au moyen tiré de l'absence d'habilitation du SOCIETE1.) à agir en justice, SOCIETE1.) fait valoir qu'il résulterait du procès-verbal de l'assemblée générale du DATE13.), que le SOCIETE1.) a été valablement habilité à agir en justice, tant en référé qu'au fond ; le prédit procès-verbal indiquant ce qui suit : « *4.Décision pour l'assignation juridique du promoteur de l'immeuble. La majorité unanime approuve la proposition du SOCIETE1.) d'assigner le promoteur en justice. SOCIETE1.) est chargé de mandater le cabinet de Me Hargarten*. »

Le mandat donné en date du DATE13.) exprimé en des termes larges mais avec un objectif clair et bien connu de tous les copropriétaires, aurait ainsi été donné tant pour le référé que pour l'assignation au fond qui s'en est suivie.

Partant, le moyen d'irrecevabilité tel que soulevé par les parties assignées à cet égard, serait à rejeter.

En ce qui concerne la qualification du contrat, SOCIETE1.) conteste que le contrat le liant aux sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) puisse être qualifié de simple contrat de vente.

Contrairement aux assertions adverses sur ce point, les appartements n'auraient pas encore été achevés lors de la passation des différents actes de vente. En effet, les plans d'architecte n'auraient été établis qu'en avril 2009 ; les premiers actes ayant cependant été passés en novembre 2008.

Il serait ainsi incontestable que la construction ne pouvait être achevée ni au moment de la passation des actes au mois de novembre 2008 dès lors que l'acte de base passé le même mois mentionne un immeuble à construire, ni au moment de la passation de l'acte notarié au mois d'avril 2009 versé par les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) étant donné que les plans d'architectes n'auraient, à cette date, pas encore été déposés à la commune.

Par ailleurs, les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) se reconnaîtraient elles-mêmes la qualité de promoteur en écrivant dans le courrier prémentionné du DATE5.) qu': « [a]*rrivé sur place M.PERSONNE1.) refuse son intervention, dit avoir discuté avec la gérance pour avoir une expertise des problèmes et a demandé que vous ne passiez plus par le promoteur...* ».

En admettant avoir construit et vendu ou vendu et construit un immeuble – ce, peu importe la chronologie des évènements – les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) se seraient forcément soumises à l'article 1792 du Code civil et par voie de conséquence à l'article 2270 du même code, ainsi qu'à la législation relative à la vente d'immeubles en état futur d'achèvement.

Par conséquent, le contrat liant les parties litigantes serait à qualifier de contrat de promotion-vente, respectivement de contrat d'entreprise, de sorte que les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) seraient soumises, en ce qui concerne les vices cachés, à la responsabilité décennale prévue aux articles 1792 et 2270 du Code civil.

Ainsi, le délai décennal aurait valablement été interrompu par l'assignation en référé expertise du DATE14.) qui aurait fait courir un nouveau délai de « *dix années* ».

En l'espèce, en l'absence de preuve d'une réception définitive des travaux et compte tenu du fait que « *la société SOCIETE3.)* » aurait reconnu l'existence de vices dans le courrier précité du DATE5.) faisant référence à une visite des lieux du 13 décembre 2012, l'article 1642-1 du Code civil aurait vocation à s'appliquer en l'espèce, de sorte que le délai d'action serait de « *30 ans* ».

Dès lors, le moyen adverse tiré de la prescription de l'action en justice du chef des vices cachés, serait à rejeter.

En ce qui concerne les contestations adverses émises au sujet du rapport d'expertise Pascal CRASSON, SOCIETE1.) relève que l'expert aurait clairement constaté la « *présence d'humidité en pied de certains murs suivant des valeurs variables allant de humide à très humide* » et « [é]*tant donné que la construction du bâtiment date de 2012 »,* il aurait émis *« trois hypothèses* […] *pour expliquer les remontées capillaires constatées* », à savoir : « *suite aux nombreuses inondations subies à partir de l'accès arrière aux jardins, la chape est gorgée d'eau et celle-ci ne peut s'évacuer que par capillarité en remontant le long des murs* » ; une « *mauvaise étanchéité au niveau des fondations et l'eau du terrain remonte dans les murs* » ou un « *défaut dans les réseaux enterrés.* »

Il découlerait en tout état de cause des conclusions de l'expert judiciaire que l'humidité dans le bâtiment serait due, d'une part, à plusieurs défauts de conception du bâtiment, et d'autre part, à un défaut de l'étanchéité sous le seuil de la porte entraînant des infiltrations d'eau dans le couloir de la résidence.

Au titre de travaux de remise en état, l'expert préconiserait entre autres, la démolition de l'escalier menant au jardin et la construction d'un nouvel escalier, relevé de 15 centimètres par rapport au niveau des terres ; le démontage du seuil extérieur de la porte et l'abaissement du palier ; la pose d'une structure avec couverture sur le palier et la montée d'escalier afin de protéger l'escalier de la pluie directe.

Les travaux nécessaires pour remédier aux problèmes d'infiltrations chroniques auraient été chiffrés à 43.882,85 euros (30.420 + 13.462,85) et les travaux nécessaires pour la mise en sécurité du bâtiment à 19.656.- euros.

Par ailleurs, il résulterait du rapport d'expertise CRASSON que les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) n'auraient pas collaboré dans le cadre de l'expertise judiciaire puisqu'elles n'auraient remis aucune pièce.

Les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.)

Les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) soulèvent la nullité, sinon l'irrecevabilité de la demande du SOCIETE1.) sur base de l'article 14, (5) de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, disposant que le SOCIETE1.) ne peut intenter une action en justice au nom du SOCIETE1.)at sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

En l'espèce, SOCIETE1.) ne justifierait d'aucune habilitation sanctionnée par un vote en assemblée générale permettant d'agir en justice. En effet, la résolution prise lors de l'assemblée du DATE13.), ne renseignerait pas la nature du mandat donné au SOCIETE1.) dès lors qu'elle indiquerait de manière floue, que « *la majorité unanime approuve la proposition du SOCIETE1.) d'assigner le promoteur en justice* », ni s'il est question de l'assignation en référé du 16 juillet 2018 ou celle lancée au fond le 13 décembre 2021. De surcroît, le SOCIETE1.) en fonction en 2017, aurait entretemps été remplacé par un nouveau SOCIETE1.).

Les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) estiment que suite au dépôt du rapport d'expertise judiciaire, un mandat spécifique aurait dû être donné au SOCIETE1.) de charger un avocat pour la défense des intérêts du SOCIETE1.) en vue d'entamer une action au fond.

À supposer que l'action telle qu'intentée par SOCIETE1.) soit recevable, les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) font valoir que les parties en cause seraient liées par un contrat de vente simple.

Contrairement aux assertions adverses sur ce point, aucun critère ne permettrait de qualifier le contrat conclu entre parties de contrat de vente d'immeuble à construire.

En l'occurrence, les critères tenant au contrat de vente d'immeuble à construire, à savoir l'obligation du vendeur d'édifier un immeuble dans un délai déterminé ; la transmission

de la propriété au fur et à mesure de l'exécution des travaux et le paiement échelonné du prix de vente, feraient défaut.

Il en résulterait que si une quelconque responsabilité devait être recherchée dans le chef des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.), celle-ci serait régie par les articles 1641 et 1642 du Code civil.

Les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) font ensuite valoir que les prétendus vices ne leur auraient été dénoncés que par l'assignation en référé expertise du DATE14.), sinon lors de la visite des lieux en présence de l'expert judiciaire en date du DATE17.) ; SOCIETE1.) ne préciserait en tout état de cause pas autrement à quel moment ces vices ou malfaçons seraient apparus.

Ainsi, plusieurs années se seraient écoulés avant que les acheteurs ne dénoncent les prétendus vices.

Le bref délai de dénonciation de l'article 1648 du Code civil n'aurait dès lors manifestement pas été respecté, de sorte que SOCIETE1.) serait forclos à agir.

Pour autant que le délai de dénonciation ait été respecté, le second délai prévu à l'article 1648 du Code civil n'aurait, quant à lui, en tout état de cause pas été observé.

Les vices et malfaçons ayant été constatés et documentés lors du dépôt du rapport de l'expert judiciaire Pascal CRASSON en date du DATE18.), le délai d'action du SOCIETE1.) aurait dès lors expiré le DATE19.).

En ordre subsidiaire, pour autant que l'assignation ne soit ni nulle, ni irrecevable, et dans l'hypothèse où la demande ne soit pas entachée de forclusion, les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) font valoir qu'en ce qui concerne les traces verdâtres sur la façade telles que relevées dans le rapport d'expertise judiciaire, force serait de constater que l'expert judiciaire ne retiendrait aucune malfaçon. Ce phénomène serait parfaitement connu et proviendrait du produit appliqué en guise d'enduit de façade, qui ne serait, depuis une dizaine d'années, plus pourvu de produits algicides.

En ce qui concerne le poste « *rive toit voisin* », l'expert serait « *d'avis qu'il s'agit là d'un oubli de la part de la coordination de chantier ou de l'entreprise de prévoir une pièce de finition au raccord du mur avec la toiture* ». En l'occurrence, il s'agirait d'un menu ouvrage, couvert par la garante biennale.

En ce qui concerne les infiltrations, l'expert judiciaire aurait constaté que « *la configuration du terrain à l'arrière du bâtiment est telle qu'elle nécessite un escalier pour accéder au jardin situé à un niveau plus haut que le niveau des caves. Les terres ont été posées quasi à fleur de la dernière marche de sorte qu'en cas de pluie, une partie de l'eau s'écoule directement sur les marches pour se retrouver sur le palier en bas de l'escalier. Cette eau emmène avec elle des boues et autres crasses contribuant à boucher l'avaloir. Il s'en suit une infiltration par le dessous de la porte. Les traces de salpêtres visibles sur*

les marches de l'escalier extérieur indiquent aussi que de l'eau se retrouve emprisonnée derrière le revêtement en pierre de l'escalier. Il a pu être constaté que les dalles en pierre présentent des contrepentes de sorte que l'eau stagne sur celles-ci au niveau de la contremarche [...] », de sorte qu'il se limiterait uniquement à constater la configuration des lieux, sans se prononcer sur un éventuel défaut de conception et/ou retenir une éventuelle malfaçon.

Selon les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.), les infiltrations proviendraient de l'état naturel des lieux, résultant d'un écoulement d'eaux pluviales.

Faute de pouvoir retenir une malfaçon imputable aux sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.), la demande du SOCIETE1.) de ce chef ne serait pas fondée.

En ce qui concerne la sécurité du bâtiment, l'expert aurait indiqué que « [...] *mise à part pour l'ascenseur, le bâtiment n'est pas directement soumis à la règlementation de SOCIETE6.). Les aspects relatifs à la sécurité dans cette résidence relèvent des impositions données par les pompiers se trouvant annexées au texte d'autorisation de bâtir émis par l'SOCIETE7.)* [...] » et faute pour lui d'avoir « *reçu* [le] *texte d'autorisation malgré ses demandes, il se basera donc sur la documentation SISOI édité*[e] *en DATE20.) par le Service d'incendie et d'Ambulance de la ville de Luxembourg.* »

Or, il aurait appartenu à l'expert d'une part de se procurer les normes applicables dans la Commune de ADRESSE1.), et d'autre part, et pour autant qu'il puisse effectivement faire un parallèle avec les normes de la SOCIETE8.), « *de constater que les normes datent de DATE20.)* ».

Les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) contestent ainsi un quelconque défaut de conformité des installations de sécurité. La demande du SOCIETE1.) pour autant qu'elle concerne de telles normes, ne serait pas non plus fondée.

En ce qui concerne l'appartement Y., l'expert aurait indiqué que « *toutes les personnes présentes s'accordent sur le fait que l'atmosphère dans l'appartement est saturée en humidité* ». Se penchant sur la configuration des lieux, il aurait « *constat*[é] *que la deuxième chambre se trouve au-dessus du couloir d'entrée de la résidence et que* [...]*la première porte donnant sur le volume contenant les boîtes aux lettres, a été enlevée à la demande de M. PERSONNE1.) pour permettre un accès plus facile à ses patients* » pour en conclure que « *cette situation crée un pont thermique qui est à l'origine du plancher froid de l'appartement* ».

Cependant, l'expert aurait également relevé que « *cette transformation du bâtiment a été réalisée après la livraison de l'immeuble* » de sorte que la responsabilité des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.), qui n'auraient pas procédé à une telle transformation, ne saurait être retenue de ce chef.

En ce qui concerne l'appartement N., l'expert aurait constaté que « *la ventilation dans la salle de bain est connectée avec la lampe et qu'elle ne dispose pas d'une temporisation,*

celle-ci se coupe automatiquement quand l'occupant éteint la lampe, en sortant du local ». Or, il serait en l'espèce non seulement question d'une partie privative de l'immeuble - SOCIETE1.) étant à cet égard dépourvu d'intérêt d'agir -, mais également d'un menu ouvrage couvert par la garantie biennale.

Après avoir conclu au débouté de l'ensemble des demandes dirigées à leur égard, les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) formulent une demande reconventionnelle à voir condamner SOCIETE1.) à leur payer une somme de 3.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour les frais d'avocat exposés dans le cadre du présent litige.

Elles demandent également la condamnation du SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

3. Motifs de la décision

- *quant à la qualité à agir du SOCIETE1.)*

Aux termes de l'article 12 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, le SOCIETE1.)at a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant et l'article 14 prévoit sub. 4 que « *le SOCIETE1.) représente le SOCIETE1.)at … en justice* » ainsi que sub. 5 que « *le SOCIETE1.) ne peut intenter une action en justice au nom du SOCIETE1.)at sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété.* »

L'article 14 sub. 5 de la loi du 16 mai 1975 qui impose au SOCIETE1.) de se faire autoriser par l'assemblée générale des copropriétaires afin d'intenter une action en justice au nom du SOCIETE1.)at, a été édicté dans le but de protéger les copropriétaires contre des actions inopportunes du SOCIETE1.), qui pourrait, sans cette limitation de ses pouvoirs, intenter des actions en justice à sa guise sans se soucier de l'intérêt des copropriétaires (cf. CA, 27 octobre 2004, n^{os} 26944, 27229 et 27316).

Il est admis que tous les défendeurs peuvent soulever le problème de l'existence du mandat étant donné que ce problème est susceptible de vicier fondamentalement la procédure.
Par contre, les tiers (dans le cas d'une assignation en responsabilité, le promoteur) ne peuvent pas invoquer des vices quant au vote (cf. G. KRIEGER, La copropriété, Portalis, éd. 2018, n° 214).

Les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.), assignées en leur qualité de constructeur-vendeur de SOCIETE1.) sise à ADRESSE1.) et tierces au vote tenu lors de l'assemblée

générale du DATE13.), ne peuvent invoquer des vices quant audit vote, de sorte que leur moyen tiré du défaut de qualité à agir du SOCIETE1.) est à rejeter.

- *quant à la qualification des relations des parties*

Les parties en cause sont en désaccord en ce qui concerne la qualification de leurs relations contractuelles. Tandis que SOCIETE1.) soutient que les parties seraient liées par un contrat de vente d'un immeuble à construire, les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) font, quant à elles, valoir que les parties litigantes seraient liées par un contrat de vente ordinaire d'immeuble.

Aux termes de l'article 61, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Ce n'est pas aux parties qu'il appartient de qualifier leur contrat et de soumettre celui-ci de la sorte au régime juridique correspondant : c'est au tribunal qu'il incombe de procéder à la qualification juridique des relations contractuelles d'après leur contenu réel (cf. CA, 12 avril 1978, n^{os} 4136, 4217 et 4218 ; Cass., 9 juillet 1987, Pas. 27, p. 123).

Aux termes de l'article 1601-1 du Code civil :

« [l]*a vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement*. »

L'article 1601-4 du Code civil prévoit ensuite qu' :

« [e]*st considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constituée par un lot en copropriété, moyennant des versements ou des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction*. […].

La vente d'immeubles à construire au sens du présent article doit, à peine de nullité, revêtir la forme de la vente à terme ou de la vente en l'état futur d'achèvement. »

L'application des dispositions de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction, ayant introduit dans le Code civil les articles 1601-1 et suivants, exige la réunion de trois conditions : il faut que l'immeuble faisant l'objet du contrat soit un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, que le vendeur se soit réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction et enfin que le prix soit stipulé payable pendant la période de construction (cf. Elter et

Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, nos 191 et suiv.).

Le contrat d'entreprise immobilière quant à lui est défini comme « *la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et sans lien de subordination, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque.* »

Le contrat est un contrat d'entreprise lorsque le constructeur travaille sur les instructions et directives du donneur d'ordres, concepteur du produit, et une vente dans le cas contraire.

La convention en exécution de laquelle un cocontractant fournit la matière en plus de son travail constitue une vente si la valeur de la matière est supérieure à celle du travail et un contrat d'entreprise dans l'hypothèse inverse.

En l'espèce, il résulte de deux actes notariés de vente datés des DATE2.) et DATE21.), versés aux débats, que les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) ont vendu « *les biens et droits immobiliers dans un immeuble sis à ADRESSE1.), 43, rue J.F. Kennedy, inscrit au cadastre comme suit :* […] *» ;*

chaque fois avec les précisions suivantes :

« 1) Les biens et droits immobiliers sont vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives […]
2) La partie acquéreuse aura la propriété et la jouissance des prédits biens et droits immobiliers à partir des présentes
3) […]
4) En cas d'existence d'un SOCIETE1.) la partie acquéreuse s'engager à notifier le transfert de propriété au SOCIETE1.) […]. »

Il résulte des prédits actes notariés que l'objet de la vente porte sur un immeuble existant, en ce qu'ils mentionnent comme objet de la vente « *les biens et droits immobiliers dans un immeuble sis à ADRESSE1.)* ».

Par ailleurs, aux termes des actes notariés de vente versés au dossier, les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.), parties venderesses, ont déclaré avoir reçu « *à l'instant même*, *ce dont titre et quittance, avec renonciation au privilège du vendeur et à l'action résolutoire* », le prix de vente de 242.000.- euros (cf. acte notarié du DATE2.)), respectivement de 259.000- euros (cf. acte notarié du DATE21.)).

Il convient de rappeler que pour qu'il y ait vente d'immeubles à construire selon la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire, il faut qu'il s'agisse d'un contrat portant sur la livraison d'une construction future, inachevée au moment du contrat, le vendeur s'obligeant à l'achèvement, dans lequel le vendeur se réserve les pouvoirs de

maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux, et dans lequel le prix doit être stipulé payable pendant la période de construction.

Il faut que ces trois conditions soient remplies cumulativement.

Or, en l'espèce, il ne résulte d'aucun autre document soumis à l'appréciation du tribunal que l'objet de la vente entre parties ait porté sur la livraison d'une construction future dans un délai déterminé, qu'il y ait eu échelonnement du prix de vente ou que les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) aient revêtu une autre qualité que celles de venderesses.

Dans la mesure où il n'est en l'occurrence ni établi que la vente ait porté sur une construction future, ni que les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) se soient réservées la qualité de maître de l'ouvrage, la question débattue de savoir à quel moment les divers plans de construction furent déposés auprès des autorités compétentes, est sans pertinence.

Par ailleurs, le fait que les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) aient, dans un courrier du DATE0.), indiqué être intervenues en date du DATE6.) dans SOCIETE1.) afin de « *constater les dégâts causés par les infiltrations d'eau* » et relaté, dans ce même courrier, les déclarations d'un copropriétaire en les termes suivants : « [a]*rrivé sur place M. PERSONNE1.) refuse son intervention, dit avoir discuté avec la gérance pour avoir une expertise des problèmes et a demandé que vous ne passiez plus par le promoteur. De plus il ne veut plus qu'on le contacte personnellement et insiste pour que les problèmes du cabinet soit traité ensemble avec le reste des problèmes du bâtiment* [...] », ne saurait valoir une quelconque reconnaissance quant à la qualification des relations contractuelles des parties dans leur chef, partant influer sur la qualification à donner au contrat conclu entre parties, en présence d'actes notariés de vente, versés aux débats, portant sur la vente d'un immeuble achevé.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que les parties en cause ne sont ni liées par un contrat de vente d'immeuble à construire, ni par un contrat d'entreprise mais par un contrat de vente ordinaire d'immeuble.

- *quant aux vices*

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

Conformément à l'article 1642 du Code civil, « *le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.* »

L'article 1648 du Code civil dispose que :

« [l]*’acheteur est déchu du droit de se prévaloir d’un vice de la chose s’il ne l’a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l’a constaté ou aurait dû le constater.*

L’acheteur est déchu de son action à l’expiration d’un délai d’un an à compter de la dénonciation prévue à l’alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été empêché de le faire valoir par suite de la fraude du vendeur.

Le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l’acheteur. Le délai de déchéance est encore interrompu par une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire relative au vice.

Un nouveau délai d’un an prend cours au moment où le vendeur aura notifié à l’acheteur, par lettre recommandée, qu’il rompt les pourparlers ou que l’acheteur est informé de la clôture de l’instruction […]. »

Le délai institué par l’article 1648 du Code civil se dédouble en fait en deux délais de déchéance : un bref délai de dénonciation du vice et, à son expiration, un délai d’action d’un an.

Il appartient partant d’abord au requérant de rapporter la preuve qu’il a dénoncé à son vendeur, les vices dans un bref délai à partir du moment où il les a constatés.

En principe, le point de départ du bref délai est apprécié *in abstracto* et commence à courir à partir du moment où l’acheteur aurait dû découvrir le vice s’il avait fait preuve d’une diligence élémentaire.

En l’espèce, il résulte des éléments du dossier que suite à l’apparition de problèmes d’infiltrations d’eau dans SOCIETE1.), plusieurs rapports d’expertise ont été dressés.

Le tribunal constate que les premiers rapports d’expertise dressés en cause datent de 2013, soit d’il y a environ plus d’une décennie (cf. rapport d’expertise du Bureau d’expertise WIES).

Le rapport d’expertise judiciaire définitif a, quant à lui, été dressé en date du DATE18.) et déposé le DATE1.).

Même à considérer en l’espèce que la dénonciation à bref délai eut lieu conformément aux exigences de la loi, toujours est-il que SOCIETE1.) était tenu d’introduire son action en justice dans le délai d’un an à partir de la dénonciation.
En effet, à l’expiration du premier délai, concrétisé par la dénonciation du vice, un nouveau délai de déchéance d’un an, dans lequel il faudra agir en justice, prend cours.

Ce délai d’un an consécutif à la dénonciation du vice est susceptible d’être interrompu par des pourparlers ou une expertise judiciaire.

L'expertise judiciaire est considérée comme clôturée à la remise du rapport aux parties (cf. P. BRASSEUR, Accès à la propriété, Droit de la construction, et responsabilité au Luxembourg, Promoculture-Larcier, 2018, pages 154 et 155).

En l'espèce, dans la mesure où le rapport d'expertise judiciaire final a été déposé en date du DATE1.), il aurait en tout état de cause appartenu au SOCIETE1.) d'introduire une assignation au fond jusqu'au 7 octobre 2020 au plus tard.

L'assignation au fond datant du 13 décembre 2021, l'action du SOCIETE1.) est à déclarer prescrite.

- *quant à la demande reconventionnelle des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat*

En vertu de l'article 1382 du Code civil, « [t]*out fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer*. »

L'article 1383 du même code poursuit que « [c]*hacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence*. »

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

La circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permette au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. CA, 17 février 2016, n° 41704).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En l'espèce, le tribunal se doit cependant de relever d'emblée que faute pour les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) de verser un mémoire relatif aux frais et honoraires d'avocat effectivement exposés ainsi que la preuve de paiement y afférente, leur demande est d'ores et déjà à déclarer non fondée.

- *quant aux demandes accessoires*

En l'espèce, tant SOCIETE1.) que les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine*. »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, SOCIETE1.) ne peut prétendre à une indemnité de procédure, de sorte que sa demande formulée en ce sens est à rejeter et ce même sur la base subsidiaire des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Faute pour les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) de justifier l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leur demande en octroi d'une indemnité de procédure est pareillement à rejeter.

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Dans la mesure où SOCIETE1.) succombe à l'instance, les entiers frais et dépens sont à sa charge avec distraction au profit de Maître Régis SANTINI, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

rejette le moyen tiré du défaut de qualité à agir du SOCIETE1.) de la copropriété de SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.), tel que soulevé par les sociétés à responsabilité limitée SOCIETE3.). S.à r.l. et SOCIETE4.) S.à r.l.,

constate que les parties sont liées par un contrat de vente d'immeuble,

dit que l'action telle qu'intentée par SOCIETE1.) sise à L-ADRESSE1.), est prescrite,

déboute les sociétés à responsabilité limitée SOCIETE3.). S.à r.l. et SOCIETE4.) S.à r.l. de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

déboute les parties de leur demande respective en octroi d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

laisse les entiers frais et dépens à charge du SOCIETE1.) DE LA RÉSIDENCE ELSA sise à L-ADRESSE1.), avec distraction au profit de Maître Régis SANTINI, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.