

Audience publique extraordinaire du mercredi vingt-neuf juillet deux mille quinze.

Numéros 132511, 132539 et 136416 du rôle

Composition :

Serge THILL, premier vice-président,
Julie MICHAELIS, juge,
Vanessa WERCOLLIER, juge,
Alain THILMANY, greffier.

I. 132511

E n t r e :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES.1.**), sise à L-
(...), (...), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la société à
responsabilité limitée **SOC.1.)** s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...),
(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no
(...), représentée par son gérant,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES
d'Esch-sur-Alzette du 26 août 2010,

comparaissant par Maître James JUNKER, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la société anonyme **SOC.2.)** S.A., anciennement **SOC.2.)** S.A., établie et ayant
son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de
Luxembourg sous le no (...), représentée par son conseil d'administration,

partie défenderesse aux termes du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Alain GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée **SOC.3.)** s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no (...), représentée par son gérant,

partie défenderesse aux termes du prêt exploit NILLES,

comparaissant par Maître Michèle OLINGER-COURTOIS, avocat, demeurant à Luxembourg,

3) la société anonyme **ASS.1.)** société anonyme d'assurances S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no (...), représentée par son conseil d'administration,

partie défenderesse aux termes du prêt exploit NILLES,

comparaissant par Maître Marc KERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

4) l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE (...), établie à L-(...), (...), représentée par son bourgmestre, sinon par son collègue des bourgmestre et échevins,

partie défenderesse aux termes du prêt exploit NILLES,

comparaissant par Maître Thierry REISCH, avocat, demeurant à Luxembourg.

II. 132539

E n t r e :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES.1.**), sise à L-(...), (...), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no (...), représentée par son gérant,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 1^{er} septembre 2010,

comparaissant par Maître James JUNKER, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la société anonyme **SOC.2.)** S.A., anciennement **SOC.2.')** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no (...), représentée par son conseil d'administration,

partie défenderesse aux termes du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Alain GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée **SOC.3.)** s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no (...), représentée par son gérant,

partie défenderesse aux termes du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Michèle OLINGER-COURTOIS, avocat, demeurant à Luxembourg,

3) la société anonyme **ASS.1.)** société anonyme d'assurances S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no (...), représentée par son conseil d'administration,

partie défenderesse aux termes du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Marc KERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

4) l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE (...), établie à L-(...), (...), représentée par son bourgmestre, sinon par son collège des bourgmestre et échevins,

partie défenderesse aux termes du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Thierry REISCH, avocat, demeurant à Luxembourg.

III. 136416

E n t r e :

la société anonyme **SOC.2.)** S.A., anciennement **SOC.2.')** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no (...), représentée par son conseil d'administration,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 1^{er} mars 2011,

comparaissant par Maître Alain GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la société anonyme **SOC.4.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no (...), représentée par son conseil d'administration,

partie défenderesse aux termes du prédit exploit ENGEL,

comparaissant par Maître Paulo FELIX, avocat, demeurant à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée **IMMO SOC.5.)** s.à r.l., anciennement **SOC.5.)** FRERES s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no (...), représentée par son gérant,

partie défenderesse aux termes du prédit exploit ENGEL,

comparaissant par Maître François PRUM, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Par exploit du 26 août 2010 le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RES.1.), ci-après le syndicat, a fait donner assignation à la S.A. SOC.2.), anciennement la S.A. SOC.2.'), à la s. à r. l. SOC.3.), à la S.A. ASS.1.) et à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE (...) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum à lui payer un montant total de 1.381.369.- € avec les intérêts au taux légal, ainsi qu'une indemnité de procédure de 15.000.- € et voir en outre ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 132511.

Par exploit du 1^{er} septembre 2010, fait à titre subsidiaire par rapport à celui du 26 août 2010, le syndicat a assigné les défenderesses aux mêmes fins.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 132539.

Suivant le dernier état de ses conclusions le demandeur sollicite l'allocation d'un montant de 1.410.196,30.-, sinon de 1.402.561,50.- € en principal.

Cette somme se compose comme suit :

- façade isolante	185.822.-
- garage commun	180.746.-
- chaufferie	8.350.-
- terrasses et terrain sur et autour du parking	152.038.-
- rampe et muret de la rampe du garage	13.345.-
- avant-toit	4.600.-
- escalier d'accès	7.189,50.-
- buanderie	980.-

- grenier	35.759.-
- conduits de ventilation	19.620.-
- sécurité du bâtiment	76.651.-
- balcons	83.881.-
- infiltrations au niveau de la toiture	30.000.-
- séparateur d'huile	1.500.-
- plaques bordant la rampe d'accès au parking	10.000.-
- points non chiffrés par l'expert	175.898,46.-
- remise en état du jardin et des alentours	10.000.-
- frais d'architecte, de bureau d'ingénieur	215.000.-

1.212.979,90.-

TVA 181.946,98.-

Total 1.394.926,80.-

- frais de chauffage 15.269,50.-

sinon 7.634,70.-

Grand total 1.410.196,30.-

sinon 1.402.561,50.-

Par exploit du 1^{er} mars 2011 la S.A. **SOC.2.)** a, de son côté, fait donner assignation à la S.A. **SOC.4.)** et à la s. à r. l. **SOC.5.)** FRERES à comparaître devant ce même tribunal pour s'entendre condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre, et ce à concurrence de 204.091.- € en ce qui concerne la S.A. **SOC.4.)** et à concurrence de 185.822.- € en ce qui concerne la s. à r. l. **SOC.5.)** FRERES. La S.A. **SOC.2.)** demande encore une indemnité de procédure de 1.500.- €.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 136416.

Par mentions des 28 janvier et 28 mars 2011 la jonction des différentes affaires a été ordonnée.

A l'audience du 7 janvier 2015, l'instruction a été clôturée.

A celle du 6 mai 2015 le juge de la mise en état a été entendu en son rapport oral.

Maître David ONIARCI, avocat, en remplacement de Maître James JUNKER, avocat constitué, a conclu pour le syndicat.

Maître Laurent LIMPACH, avocat, en remplacement de Maître Alain GROSS, avocat constitué, a conclu pour la S.A. **SOC.2.**)

Maître Michèle OLINGER-COURTOIS, avocat constitué, a conclu pour la s. à r. l. **SOC.3.**)

Maître Alexandre DILLMANN, avocat, en remplacement de Maître Marc KERGER, avocat constitué, a conclu pour la S.A. **ASS.1.**)

Maître Thierry REISCH, avocat constitué, a conclu pour l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE (...).

Maître Maëlle FOUILLEN, avocat, en remplacement de Maître Paulo FELIX, avocat constitué, a conclu pour la S.A. **SOC.4.**)

Maître Caroline MULLER, avocat, en remplacement de Maître François PRUM, avocat constitué, a conclu pour la s. à r. l. **IMMO SOC.5.**)

Suivant renseignements fournis en cause (des pièces afférentes ne sont pas versées), la S.A. **SOC.2.**'), devenue la S.A. **SOC.2.**), ci-après le promoteur, était le promoteur-vendeur de la Résidence **RES.1.**), immeuble qui aurait, sur base d'une autorisation délivrée par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE (...), ci-après l'administration communale, été érigé sous le régime de la vente en état futur d'achèvement.

La réalisation du gros œuvre avait été confiée à la S.A. **SOC.4.**), ci-après l'entrepreneur, et la s. à r. l. **SOC.5.**) FRERES, ci-après le façadier, avait été chargée des travaux de façade. La S.A. **ASS.1.**), ci-après l'assureur, fournissait une assurance responsabilité décennale sur base d'un rapport de définition de risque élaboré par la s. à r. l. **SOC.3.**), ci-après **SOC.3.**)

Faisant état d'un certain nombre de problèmes le syndicat avait assigné le promoteur, **SOC.3.**) et l'assureur devant le juge des référés. Par ordonnance du 18 mai 2004 l'expert Bertrand SCHMIT avait été désigné pour se prononcer sur

les désordres apparus. Dans un rapport du 21 janvier 2009, complété le 30 août 2010, l'expert arrivait à la conclusion que des travaux de remise en état pour un coût variant entre 372.944,50.- et 428.892.- € s'imposaient et que des moins-values pour un total de 67.960.- € étaient à mettre en compte.

Etant d'avis que ces montants étaient sous-estimés, le syndicat avait, dans un premier temps, demandé à la s. à r. l. **SOC.6.)** d'examiner cette question. Dans la suite il avait en outre chargé la s. à r. l. **SOC.7.)** de se livrer à une analyse approfondie de tous les aspects du rapport SCHMIT. Suite à l'élaboration, d'une part, d'un relevé avec devis par **SOC.6.)**, et d'autre part, d'un rapport technique par le bureau **SOC.7.)**, le demandeur agit aux susdites fins.

I. Les bases légales invoquées

Le promoteur a été assigné principalement en application de l'article 1643 du Code civil, subsidiairement sur base des articles 1792 et 2270 du même Code et en ordre tout à fait subsidiaire en vertu des articles 1134, 1143 et 1148 de ce Code. Il résulte par ailleurs des conclusions échangées en cause que le syndicat invoque également les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil, ainsi que des défauts de conformité.

SOC.3.) est actionnée sur le fondement des articles 1792 et 2270 du Code civil, subsidiairement des articles 1382 et 1383 de ce Code.

A l'égard de l'assureur le demandeur exerce l'action directe prévue par l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.

La responsabilité de l'administration communale est recherchée sur base de l'article 1^{er} de la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques, subsidiairement des articles 1382 et 1383 du Code civil.

L'assignation en intervention contre l'entrepreneur et le façadier est basée principalement sur les articles 1792 et 2270 du Code civil et subsidiairement sur les articles 1134 et 1148 de ce Code.

II. Les conclusions du rapport SCHMIT

De manière générale l'expert SCHMIT arrive à la conclusion que l'immeuble a été érigé en violation non seulement des règles de l'art, mais également de la réglementation applicable.

Les problèmes relevés sont regroupés sous 13 points différents et ont trait à la façade, au garage, à la chaufferie, aux terrasses et au terrain sur et autour du parking, à la rampe de garage et au muret de la rampe, à l'avant-toit sur l'entrée de l'immeuble, à une dalle en granit à l'entrée, à la buanderie, au grenier, à la

ventilation des appartements et des salles de bains, à la sécurité dans le bâtiment, aux balcons et à la toiture en zinc sous forme d'arcade.

En rapport avec ces différents points l'expert a notamment fait les observations suivantes :

- façade isolante

d'après une inspection de la façade par la société **SOC.8.)** de (...), celle-ci a constaté que la façade isolante a été réalisée en Chromolith (Mixolith), finition Limousin teinte rose clair, avec seulement une couche au lieu de deux

des traces de flou sont visibles sur la façade avec des efflorescences blanches sur la totalité de la façade, ce qui correspond à une éruption de calcaire

en ce qui concerne les joints de silicone autour des fenêtres et des portes, ceux-ci ne sont pas des joints de dilatation

- garage commun

tuyaux d'évacuation d'eaux usées non étanches, suintements. Les tuyaux sont rouillés à pratiquement toutes les jonctions entre sections de tuyau

infiltrations au niveau du plafond sous la partie des terrasses extérieures, surtout près des siphons

le parking n'est pas isolé en sous-face des appartements, ce qui entraîne inévitablement un pont thermique dans les appartements

remontées d'humidité le long de certains murs, avec formation de moisissures

les pentes dans le garage sont insuffisantes

le revêtement de sol du garage : un béton industriel était prévu, mais qui a gelé lors de la pose et ensuite une chape a été posée par-dessus, dont la couche était trop fine et qui à ce jour s'est fortement détériorée. Les siphons n'ont pas été adaptés lors de la pose de la chape, voire certains sont remplis de ciment et par conséquent sont bouchés et ne peuvent être nettoyés

les descentes en P. E. placées le long des piliers du garage ne sont pas protégées contre les chocs de voitures. De plus, les fixations par colliers métalliques ne sont pas réalisées correctement, soit il manque des fixations, soit elles flottent en l'air

la protection incendie autour des tuyauteries n'est pas réalisée suivant les règles de l'art

absence de système de ventilation

installation électrique dans parking : les câbles électriques ne sont pas raccordés suivant les règles de l'art au niveau des boîtiers

- chaufferie

le bac récupérateur d'eau de condensation est inexistant

le système de ventilation n'est pas installé correctement

la porte de la chaufferie n'est pas pourvue d'un ferme-porte

la cheminée ne correspond pas à la norme DIN 18160

les conduits de chauffage ne sont pas isolés

une gaine verticale partant du local chaufferie est ouverte jusque sous la toiture au niveau du grenier

- terrasses et terrain sur et autour du parking

au niveau du parking :

des infiltrations multiples à divers endroits se sont produites dans le parking aux alentours des siphons de sol des terrasses

les panneaux d'isolation thermique qui se situent sur environ une moitié du plafond du garage sont trempés, l'eau coule en sous-face de la dalle et pénètre à travers les plaques d'isolant au droit des fixations des chevilles

au niveau des terrasses :

les carrelages présentent des fissures à divers endroits. Les pentes sont réalisées dans le mauvais sens : au lieu d'évacuer l'eau loin du bâtiment, celle-ci stagne près de la façade et des portes-fenêtres

les tablettes de recouvrement en béton des murets de terrasse se décollent et des fissures sont visibles sous les tablettes dans le mur

la réalisation du pourtour du parking (parties enterrées) présente de nombreux défauts de mise en œuvre. Les feuilles de platon se détachent du mur laissant libre chemin à la terre, aux feuilles et à l'eau de pénétrer derrière celles-ci

- rampe de garage et muret rampe

la rampe de garage est dans un mauvais état (effritement du revêtement)

le muret en béton s'effrite de plus en plus sur toute la surface

absence de joints de dilatation, mais des joints rigides et non souples, non étanches, permettant à l'eau de s'infiltrer dans les joints, sous les tablettes et dans le mur, provoquant inévitablement des fissures

les acodrains présentent des déformations au niveau des grilles et ne tiennent plus correctement en place

- avant-toit sur entrée d'immeuble et effritement peinture en base du pilier soutenant l'auvent

le toit faisant office d'auvent censé protéger la zone d'entrée de la pluie n'est équipé d'aucun système d'écoulement des eaux. Celle-ci se déverse sur la face avant de l'auvent et ruisselle vers le bas, en partie contre la façade, créant à divers endroits des traces de moisissures et de saleté

les raccords du profil en zinc avec la façade ne sont pas réalisés de façon soignée à la base du pilier soutenant l'auvent, la peinture ainsi qu'une partie du béton s'effritent au niveau de la plinthe en marbre

- dalle granit à l'entrée

au niveau de l'escalier d'accès à l'entrée de l'immeuble une plaque s'est affaissée

- buanderie

la poutre en béton est transpercée à deux endroits par des tuyaux d'évacuation d'eau usée

le cadre du siphon s'est retrouvé noyé lors de l'application de la chape, ce qui empêche toute ouverture de celui-ci

la buanderie, qui devrait fournir la place pour 14 machines à laver et / ou séchoirs, ne peut en abriter que 12

les compteurs d'eau se situant derrière les sèche-linges sont inaccessibles et illisibles

- grenier

isolation grenier : la laine en fibres de verre posée sur le sol n'a d'une part pas été posée soigneusement ni selon les règles de l'art, ce qui entraîne des ponts thermiques inévitables. De plus la laine de verre n'est pas protégée contre l'émanation de poussière importante de fibres de verre

tuyaux de ventilation appartements : certains tuyaux se sont déboîtés et ne sont donc plus raccordés à l'extérieur, ce qui implique que l'extraction d'air des appartements n'est plus garantie, au contraire, l'air saturé en fibres de verre risque de pénétrer dans les appartements par le tuyau de ventilation

les tuyaux de ventilation ne sont pas isolés alors qu'ils traversent le volume du grenier non chauffé et non isolé, ce qui provoque un effet de condensation sur les tuyaux. Pour les tuyaux qui ne sont plus raccordés vers l'extérieur, cet air chaud et souvent humide s'échappe dans le grenier. Résultat : moisissures à long terme dans le grenier

- ventilation appartements et salles de bains

les conduits de ventilation installés dans les divers appartements des étages inférieurs présentent une longueur trop importante avec un nombre de pièces spéciales élevé. De plus les diamètres à la sortie en toiture sont souvent sous-dimensionnés. La conséquence de ceci est que des moisissures apparaissent ou sont apparues dans certaines salles de bains

- sécurité dans le bâtiment

aucun désenfumage n'est installé puisque le grenier se situe au-dessus de la cage d'escalier et aucune trappe ni gaine ne garantit ce désenfumage

ce sont des portes de la Klimaklasse III qui auraient dû être installées suivant cahier des charges

l'éclairage de sécurité installé après coup dans l'immeuble ne fonctionne pas correctement

les garde-corps de la résidence ne remplissent pas toutes les recommandations surtout en ce qui concerne la distance entre lisses horizontales basses

quant à la résistance des garde-corps un test pourra être réalisé par un bureau de contrôle

des traces de rouille sont visibles à diverses fixations. A la longue cela entraînera des problèmes de stabilité et donc de sécurité des garde-corps

- balcons

certains nez de balcons présentent des effritements ainsi que des traces d'humidité aux jonctions et aux angles avec la façade. De plus les joints silicone aux angles des raccords dalle balcon / façade isolante commencent à s'effriter

- infiltrations au niveau de la toiture zinc en arcade

les conséquences d'infiltrations ont été constatées, à savoir des auréoles humides sous les arcades ainsi que sur les bords inférieurs des arcades

III. Le libellé obscur

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE (...) fait valoir que la demande serait irrecevable au regard des articles 154 et 264 du Nouveau Code de procédure civile

au motif que « la requérante n'invoque, à la base de sa demande, aucune disposition précise démontrant d'éventuelles fautes commises » et « se borne à énumérer un certain nombre de lois et règlements grand-ducaux applicables en matière de construction immobilière, sans pour autant en démontrer la prétendue violation par la partie défenderesse ».

Aux termes de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile l'assignation doit contenir :

- 1) l'objet et un exposé sommaire des moyens,
- 2) l'indication de la juridiction qui doit connaître de la demande et du délai pour comparaître,
- 3) les mentions prescrites par les articles 80, 193 et 585

le tout à peine de nullité.

Ce texte est à interpréter en ce sens qu'une action en justice est recevable à la condition que le défendeur ne puisse se méprendre sur sa portée, sans que pour autant il ne soit nécessaire de mentionner les dispositions légales qui se trouvent à sa base ou de la qualifier spécialement (Cour 20. 4. 1977 P. 23 p. 517). En vertu des dispositions de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe en effet au juge de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et de donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Pour pouvoir préparer sa défense la partie assignée doit savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de la demande et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés (Cour 14.7.2010 N° 34588 du rôle).

Pour justifier la mise en cause de l'administration communale, le syndicat a exposé dans l'assignation du 26 août 2010 que « la responsabilité dans la genèse de ce préjudice incombe également à l'assignée sub 4 [l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE (...)] qui a délivré les autorisations de construire, alors qu'en dépit de mises en demeure de la part du requérant, l'assignée sub 4 n'a jamais rien entrepris afin que l'assignée sub 1 [la S.A. **SOC.2.**] se mette en conformité des autorisations de construire et de la loi ».

En conséquence il conclut à la condamnation de l'administration communale à lui payer, solidairement, sinon in solidum avec les autres parties défenderesses, le montant de 1.381.369.- €.

Ces indications ayant permis à l'administration communale de savoir ce qui lui était réclamé et pour quelle raison, les prescriptions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile ont été observées et par voie de conséquence le moyen soulevé est à rejeter.

IV. L'existence de la s. à r. l. **SOC.5.) FRERES**

Se prévalant de la circonstance qu'une « s. à r. l. **SOC.5.) FRERES** » n'existerait plus, le façadier conclut à l'irrecevabilité de la demande en intervention dirigée à son encontre.

Il est exact que suivant décision prise le 19 janvier 2009 par l'associée unique **SOC.5.) PARTICIPATIONS S.A.**, la dénomination de la s. à r. l. **SOC.5.) FRERES** a été changée en « IMMO **SOC.5.)** s. à r. l. ».

Cet état de choses ne porte cependant pas à conséquence étant donné que l'indication des qualités de la partie défenderesse ne relève que de la rédaction matérielle de l'acte et l'inobservation des prescriptions légales par l'usage d'un nom partiellement inexact ou incomplet n'est pas sanctionnée d'une nullité d'ordre public (Cour 15.7.1992 P. 29 p. 20). De même l'indication inexacte de la raison sociale n'est pas de nature à entraîner la nullité d'un exploit dès lors qu'il n'a pu, en raison des autres énonciations de l'acte, exister aucun doute sur l'identité de la société actionnée en justice (Dalloz, Répertoire de procédure civile et commerciale éd. 1955 v° Exploit N° 78 p. 1004).

Or, en l'occurrence tant le numéro d'immatriculation de la s. à r. l. **IMMO SOC.5.)** au registre de commerce, que l'adresse à laquelle elle est établie ont été indiqués correctement.

V. La demande dirigée contre le promoteur

En application de l'article 1642-1 du Code civil « le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents ».

L'article 1643 du Code civil est libellé comme suit :

« Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ».

L'article 1646-1 du même Code prévoit que « le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par

l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur ».

L'article 1792 du Code civil dispose que « si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans ».

Aux termes de l'article 2270 de ce Code « les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages ».

Les articles 1134, 1143 et 1148 du Code civil sont de la teneur suivante :

« Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi ». (article 1134)

« Néanmoins, le créancier a le droit de demander que ce qui aurait été fait par contravention à l'engagement, soit détruit ; et il peut se faire autoriser à le détruire aux dépens du débiteur sans préjudice des dommages et intérêts, s'il y a lieu ». (article 1143)

« Il n'y a lieu à aucuns dommages et intérêts lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit ». (article 1148)

Le vendeur d'immeubles à construire a, comme dans le droit commun de la vente, trois obligations principales : délivrance de la chose, garantie d'éviction et garantie des vices (JurisClasseur Civil Code, articles 1601-1 à 1601-4, fasc. 10, mise à jour 8 mai 2011, N° 58).

1. Les non-conformités

L'exécution de l'obligation de délivrance comporte deux aspects : d'une part l'achèvement de l'immeuble dans le délai contractuel prévu et d'autre part la conformité de celui-ci avec les termes du contrat (JurisClasseur réf. citée N° 61).

Pour s'acquitter de son obligation de délivrance le vendeur d'immeubles à construire doit livrer un immeuble correspondant aux spécifications du contrat

(surface, dimensions, éléments d'équipement, qualité des matériaux, etc.) ; il s'agit là d'une obligation de résultat solidaire avec celles des entrepreneurs. L'appréciation de la conformité se fait par comparaison avec le descriptif contractuel de l'immeuble, tel qu'il résulte des plans et de la notice annexés à l'acte authentique de vente (JurisClasseur réf. citée N° 72 et 73).

En cas de défaut de conformité caché, l'acquéreur peut agir pendant 30 ans (G. Ravarani, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits P. 28 Chr. p. 28 N° 53). A l'évidence ce délai n'est pas écoulé en l'occurrence, l'autorisation de bâtir datant de l'année 1999.

Les contrats conclus par les différents acquéreurs, tout comme la notice descriptive de l'immeuble, n'ayant pas été soumis à l'appréciation du tribunal, ce dernier ne peut en principe pas apprécier dans quelle mesure les stipulations contractuelles ont été violées.

Il n'en est autrement que pour autant que des précisions afférentes résultent des rapports dressés en cause.

A ce sujet le tribunal retient tout d'abord que compte tenu du fait que les avis **SOC.7.)** et **SOC.6.)** ont pu être débattus contradictoirement, ils ne sont pas à écarter au seul motif qu'ils ont été établis à la requête du syndicat.

A titre de non-conformités l'expert SCHMIT a relevé l'application d'une seule couche de Chromolith au lieu de deux lors de la réalisation de la façade, et la fourniture de portes palières d'une catégorie autre que celle qui avait été prévue.

Pour les travaux de façade il a prévu un coût de 50.000.- €, dont à déduire 20.000.- € pour vétusté. Il ne s'est pas prononcé sur le coût du remplacement des portes palières.

Dans le rapport unilatéral dressé à la demande du syndicat, le bureau **SOC.7.)** a confirmé l'application d'une seule couche au niveau de la façade et l'installation de portes ne correspondant pas aux prévisions contractuelles. Il a relevé par ailleurs que des non-conformités supplémentaires existaient en rapport avec l'épaisseur de l'isolation dans les niches des balcons et à propos de l'isolation du bardage vertical.

Tous ces désordres ne pouvaient manifestement pas être détectés lors de la prise de possession des lieux.

Le bureau **SOC.7.)** chiffre le coût de la remise en état de la façade à 51.940 + 25.238 + 149.570 = 226.748.- € TTC et celui du remplacement des portes à 25.874,95.- € TTC.

La s. à r. l. **SOC.6.)**, tout en se référant à un devis **SOC.9.)** qui porte sur 185.822.- €, soit le montant réclamé par le syndicat, parle d'un coût de réfection de la façade

de l'ordre de 155.000.- €. Sur base d'une offre **SOC.10.)** les portes palières coûteraient 22.424.- € hors TVA, soit 25.787,60.- € TTC.

L'expert SCHMIT ne fournissant aucun détail quant à l'évaluation retenue, le tribunal estime qu'il y a lieu de se baser sur les offres **SOC.9.)** et **SOC.10.)** et d'allouer les sommes de 185.822.- et de 25.787,60.- €.

Sur le montant de 185.822.- € aucune déduction pour vétusté n'est à appliquer, des désordres au niveau de la façade étant déjà apparus peu de temps après qu'elle avait été appliquée.

2. Les vices

Pour le surplus les désordres relevés par l'expert SCHMIT constituent pour partie des vices apparents et pour partie des vices cachés.

Concernant le délai d'action en matière de vices apparents, il faut considérer que depuis la modification de l'article 1648 du Code civil par la loi du 15 mai 1987, il est de trente ans (cf. en ce sens G. Ravarani, Chr. préc. N° 43 p. 23).

Pour les vices cachés le délai commence, en application de l'article 1646-1 du Code civil, à courir à compter de la réception de l'ouvrage.

Dans la mesure où les vices affectent un gros ouvrage, l'acheteur peut agir pendant dix ans. Ce délai est réduit à deux ans pour les menus ouvrages.

Pour que la garantie décennale soit appelée à jouer il faut que le vice compromette la solidité de l'ouvrage ou le rende impropre à son usage.

La notion de mise en péril de l'édifice s'applique non seulement en cas d'altération de la solidité de l'édifice, mais également en cas d'atteinte à la conservation d'une des parties maîtresses de l'immeuble, ou encore en cas d'existence de vices rendant l'immeuble impropre à sa destination ou même dépassant la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans une construction. Des défauts mineurs courants qui ne peuvent être évités et auxquels le maître de l'ouvrage doit s'attendre ne peuvent engager la responsabilité décennale des constructeurs (Cour 6 juin 2007 P. 33 p. 426).

En l'occurrence les vices cachés se traduisent entre autres par des infiltrations, des remontées d'humidité, des ponts thermiques, des traces de moisissure et des effritements de revêtement au niveau du gros œuvre de l'immeuble, soit des phénomènes qui dépassent de loin le stade du simple inconvénient ou de la gêne d'usage devant raisonnablement être tolérés par les occupants.

Dans les conditions données il ne saurait faire de doute qu'ils sont à ranger dans la catégorie de ceux qui sont couverts par la responsabilité décennale.

Dans ses conclusions du 30 mai 2011 le promoteur a reconnu que la Résidence **RES.1.)** avait été construite au cours des années 2000 et 2001 (cf. à ce sujet le point « préliminaires » à la page 3). La réception de l'ouvrage n'a dès lors pu avoir lieu qu'en 2001, de sorte que le délai de 10 ans n'expirait qu'en 2011.

L'assignation du syndicat du 26 août 2010 a partant été introduite en temps utile.

Concernant les montants réclamés le syndicat n'a pas précisé comment ils ont été calculés.

Sous ce rapport il est à noter que les chiffres résultant des rapports SCHMIT, **SOC.6.)** et **SOC.7.)** divergent sur de nombreux points.

D'après l'expert SCHMIT les frais à engager varieraient entre 372.944,50.- et 428.892.- €, montants auxquels il y aurait lieu d'ajouter une moins-value de 67.960.- €.

Le bureau **SOC.7.)** parle d'un coût de réfection oscillant entre 963.000.- et 1.129.000.- €.

Le relevé de **SOC.6.)**, qui comprend 26 positions différentes, y non compris les frais d'architecte, d'ingénieur, de surveillance et de contrôle (188.600,46.- € TVA comprise), porte sur un montant total de 1.131.602,84.- €.

Dans ses conclusions récapitulatives du 5 mai 2014 le syndicat réclame 1.410.196,30.- €, ventilés sur 19 positions, parmi lesquelles des « points non chiffrés par l'expert » (175.898,46.- €), des frais de remise en état du jardin et des alentours (10.000.- €), des frais d'architecte, d'ingénieur, de surveillance et de contrôle (215.000.- €) et des frais de chauffage (15.269,50.- €).

Bien que le demandeur déclare se baser sur le relevé **SOC.6.)**, seuls les montants de 13.345.- (rampe et muret de la rampe du garage), 35.759.- (grenier) et 30.000.- € (infiltrations au niveau de la toiture) semblent a priori correspondre à ceux figurant sur ce relevé.

Par ailleurs il est, aux pages 16, 17 et 28 du rapport **SOC.7.)**, question d'une fissure importante au niveau de la dalle des terrasses, fissure qui rendrait nécessaire un contrôle de stabilité avant toute intervention.

Afin de mettre le tribunal en mesure de se prononcer en connaissance de cause, d'une part, sur la nature (défaut de conformité ou vice) de ce désordre et l'ampleur des réparations qui s'imposent et, d'autre part, sur les montants à allouer en réparation des autres désordres constatés par les différents experts, il convient, avant tout autre progrès en cause, d'inviter le syndicat, à faire les diligences détaillées au dispositif du présent jugement.

VI. La base légale applicable à la demande dirigée contre **SOC.3.)**

En date du 14 septembre 1999 une convention de contrôle technique portant sur la Résidence **RES.1.)**, a été conclue entre la S.A. **SOC.2.)** et **SOC.3.)**.

Aux termes de l'article 1^{er} des conditions particulières de cette convention le contrôle technique a « pour but de réduire les risques de désordres inhérents à l'édification des ouvrages : ces risques sont ceux visés par les polices d'assurances professionnelles de responsabilité décennale et biennale ».

En vertu de l'article 3 de ces conditions particulières la mission de contrôle technique permet au maître d'ouvrage, soit la S.A. **SOC.2.)**, de souscrire une police d'assurance RC décennale garantissant la responsabilité de tous les participants à l'acte de construire.

SOC.3.) estime qu'en raison de l'effet relatif des conventions seule la S.A. **SOC.2.)** pourrait se prévaloir de sa responsabilité contractuelle et qu'en tout état de cause les articles 1792 et 2270 du Code civil ne sont pas applicables à la mission qui lui avait été confiée.

A ce propos il convient de relever tout d'abord que l'obligation de garantie décennale consacrée par les articles 1792 et 2270 du Code civil constitue une protection légale, attachée à la propriété de l'immeuble qui peut être invoquée non seulement par le maître de l'ouvrage, mais encore par tous ceux qui succèdent à ce dernier, en tant qu'ayants cause, même à titre particulier, dans cette propriété (Cass. fr. 1^{ère} ch. civ. 28 novembre 1967, Dalloz 1968 p. 163).

Par ailleurs et dans l'éventualité où le contrôleur technique est lié au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, il est, en fonction des prévisions de ce contrat, susceptible de faire partie des personnes auxquelles s'appliquent les articles 1792 et 2270 du Code civil (cf. en ce sens Cour 26 mars 2003 N° 26105 du rôle et Cass. N° 39 / 10 du 27 mai 2010 N° 2733 du registre).

Dans le cadre du contrat ayant existé entre **SOC.3.)** et la S.A. **SOC.2.)** l'article 5 des conditions générales circonscrit la mission du contrôleur technique comme suit :

« **SOC.3.)** a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation d'une construction. **SOC.3.)** peut exercer des missions de contrôle technique sur les gros et menus ouvrages tels que définis par la loi luxembourgeoise du 28 décembre 1976 et l'avis du Conseil d'Etat relatif à cette loi ou des missions de vérification technique qui font l'objet de conditions générales distinctes dans l'un ou plusieurs des domaines suivants :

- solidité des ouvrages neufs
- sécurité des personnes dans les constructions achevées

- récolement des procès-verbaux d'essais des équipements
- isolation phonique
- isolation thermique
- fonctionnement des équipements
- solidité des ouvrages existants
- solidité des ouvrages avoisinants
- coordination des missions de contrôle technique
- accessibilité des constructions aux personnes handicapées
- diagnostic d'un établissement existant
- comportement dynamique des supports de machines
- gestion technique du bâtiment
- hygiène et sécurité sur le chantier

Cette liste ne présente pas un caractère limitatif.

Les seuls aléas pris en compte par **SOC.3.)** sont ceux visés par les missions retenues par le maître de l'ouvrage et citées dans les conditions particulières du contrat ».

L'article 2 des conditions particulières prévoit que :

« L'intervention de **SOC.3.)** ne portera

- ni sur la solidité des avoisinants
- ni sur le fonctionnement des installations
- ni sur la sécurité incendie
- ni sur la sécurité et protection de la santé

qui font l'objet de contrats séparés ».

Ce dernier article faisant une énumération limitative des missions exclues, il faut en conclure que toutes les autres prestations envisagées par l'article 5 des conditions générales, et notamment le contrôle de la solidité des ouvrages neufs et de l'isolation thermique, faisaient l'objet du contrat conclu entre **SOC.3.)** et la S.A. **SOC.2.)**.

De telles attributions ayant nécessairement une incidence au niveau de l'exécution des travaux de construction et de la réalisation de l'ouvrage, **SOC.3.)** peut être actionnée sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil.

VII. La demande dirigée contre l'assureur

Suivant contrat daté du 28 février 2000 la S.A. **SOC.2.)** a conclu une « assurance responsabilité décennale » pour son propre compte et pour celui de l'entrepreneur, de l'architecte **A.)**, des bureaux d'études (...) et (...) S.A. et de sous-traitants non autrement spécifiés.

Suivant l'article 2.1. des conditions générales applicables au contrat en question « la présente police garantit aux assurés dans les limites et aux conditions de ce contrat les réparations pécuniaires auxquelles ils pourraient être tenus vis-à-vis du maître ou de l'acquéreur de l'ouvrage en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil luxembourgeois ».

L'immeuble étant, ainsi que le tribunal l'a retenu au point V. du présent jugement, affecté de vices cachés soumis à la responsabilité décennale, l'assureur est, dans les limites prévues par le contrat conclu, appelé à intervenir.

VIII. La demande dirigée contre l'administration communale

Dans l'exercice de leurs attributions en matière d'urbanisme les instances communales ont tout d'abord pour mission de fixer, en observant la réglementation tant nationale que communale applicable en la matière, les conditions sous lesquelles une autorisation de bâtir est accordée.

Aussi bien en cours d'exécution du chantier, qu'après l'achèvement des travaux de construction, il leur appartient également, dans la mesure où elles y sont régulièrement habilitées et où elles disposent des compétences nécessaires, de contrôler que toutes les contraintes qui existent ou ont été imposées, ont été observées par le maître de l'ouvrage.

Pour autant qu'elles seraient source de préjudice dans le chef de tiers, des négligences qui leur seraient imputables permettraient d'engager leur responsabilité sur base de la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques ou des articles 1382 et 1383 du Code civil.

En rapport avec l'isolation de la façade le syndicat se prévaut des dispositions du règlement grand-ducal du 22 novembre 1995 concernant l'isolation thermique des immeubles.

Ce règlement a été pris sur base de la loi du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

En vertu de l'article 7.2.a) de cette loi des règlements grand-ducaux peuvent imposer des normes d'isolation pour les constructions nouvelles.

L'article 9 de la même loi prévoit que les architectes et ingénieurs-conseils doivent obligatoirement joindre à tout projet à caractère architectural un calcul établissant que les normes d'isolation visées à l'article 7 point 2a sont respectées.

L'article 10 ajoute qu'aucune autorisation de construire ne peut être accordée si les conditions énoncées à l'article 9 ne sont pas respectées et que des organismes de contrôle agréés peuvent être appelés à vérifier, après l'achèvement du bâtiment, le respect des normes d'isolation visées à l'article 7 point 2a.

En l'occurrence l'architecte **A.)** a établi le calcul thermique requis en date du 15 juin 1999.

Il est exact qu'aux termes de l'article 5 du prédit règlement grand-ducal du 22 novembre 1995 des vérifications du respect des normes d'isolation peuvent être effectuées non seulement par des organismes de contrôle agréés, mais également par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation de bâtir.

Abstraction faite de l'éventuelle irrégularité de cette disposition pour dépassement du cadre tracé par la loi habilitante et du manque de compétence d'une administration communale dans ce domaine, un contrôle du respect des normes d'isolation ne peut être concluant que lorsqu'il est fait à la fin des travaux, le coefficient d'isolation final étant fonction aussi bien de la nature de l'ensemble des matériaux employés, que de la manière suivant laquelle ils ont été mis en œuvre.

Or, au moment de l'achèvement de la construction la violation du contrat liant le promoteur aux acquéreurs était déjà patente. Force est dès lors de constater qu'en rapport avec la non-conformité de la façade, l'absence de contrôle par l'administration communale n'était pas en relation causale avec le préjudice dont réparation est demandée.

IX. La demande dirigée contre la s. à r. l. **IMMO SOC.5.)**

En l'état actuel du dossier le tribunal n'est pas en mesure d'examiner si la s. à r. l. **IMMO SOC.5.)** a effectué les travaux de façade conformément à la commande qui avait été passée par la S.A. **SOC.2.)**. Les experts se sont en effet limités à signaler que le cahier des charges n'avait pas été respecté, sans pour autant préciser à qui cet état de choses était imputable.

Dans les conditions données il appartient au promoteur de faire clarifier cette question par les experts.

X. Le surplus de la demande principale et des demandes en intervention

En attendant l'accomplissement des devoirs qui s'imposent au regard de l'ensemble des développements qui précèdent, le surplus des demandes dirigées contre le promoteur, **SOC.3.**), l'assureur, l'administration communale, l'entrepreneur et le façadier est à réserver.

XI. L'exécution provisoire

Afin de permettre au syndicat de faire procéder d'urgence aux travaux de remise en état de la façade qui s'imposent, il convient d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du juge de la mise en état,

rejette le moyen d'irrecevabilité de la demande principale tiré du libellé obscur,

rejette le moyen d'irrecevabilité de la demande en intervention tiré de l'indication incorrecte de la raison sociale de la s. à r. l. IMMO **SOC.5.**),

dit que les désordres relevés au niveau de la façade et des portes palières par les experts SCHMIT et **SOC.7.**) sont à qualifier de défauts de conformité,

dit qu'en rapport avec ces défauts de conformité le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES.1.**) n'est pas forclos à agir,

dit que les autres désordres relevés par l'expert SCHMIT constituent pour partie des vices apparents et pour partie des vices cachés,

dit qu'en rapport avec ces vices le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES.1.**) n'est pas forclos à agir,

dit la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES.1.**) dirigée contre la S.A. **SOC.2.**) d'ores et déjà fondée à concurrence des montants de 185.822.- € (façade) et de 25.787,60.- € (portes palières),

condamne la S.A. **SOC.2.**) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES.1.**) le montant de 211.609,60.- € avec les intérêts au taux légal à partir du 26 août 2010 - jour de la demande en justice - jusqu'à solde,

dit que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

dit que la s. à r. l. **SOC.3.)** peut être actionnée sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil,

dit que l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE (...) n'est pas tenue de supporter le coût des travaux de réparation de la façade,

pour le surplus et avant tout autre progrès en cause

invite le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES.1.)**

- à préciser sur base de quel point de quel rapport les indemnités reprises dans les conclusions récapitulatives du 5 mai 2014 sont réclamées

- à demander à l'expert **SOC.7.)** de se prononcer sur la date d'apparition, les causes et origines, les moyens de redressement nécessaires et le coût de remise en état de la fissure importante qui existe au niveau de la dalle des terrasses,

invite la S.A. **SOC.2.)** à demander à l'expert SCHMIT de se prononcer sur la question de savoir dans quelle mesure les travaux de façade réalisés par la s. à r. l. IMMO **SOC.5.)** sont conformes à la commande qui lui avait été passée par la S.A. **SOC.2.)**,

renvoie pour autant que de besoin le dossier à ces fins auprès des experts SCHMIT et **SOC.7.)**,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant appel et sans caution,

réserve les droits des parties et les dépens.

Le présent jugement a été lu à l'audience publique extraordinaire indiquée ci-dessus par Serge THILL, premier vice-président, en présence d'Alain THILMANY, greffier.