

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2023TALCH01 / 00402

Audience publique du mardi vingt-huit novembre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2020-03568 du rôle

Composition :

Gilles HERRMANN, premier vice-président,
Lisa WAGNER, juge,
Elodie DA COSTA, juge délégué,
Luc WEBER, greffier.

E n t r e

le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ALIAS1.) », sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic de copropriété, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, 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 Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 31 mars 2020,

comparaissant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, 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.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

I. Faits et rétroactes de procédure :

Suite à la construction de la Résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE1.), dont la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après : la société SOCIETE2.)) était le promoteur, des dégâts et malfaçons affectant l'immeuble ont été constatés par la SOCIETE3.) suivant rapport du DATE1.).

Par exploit d'huissier du 20 juin DATE2.), le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ALIAS1.) », sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic de copropriété, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après : le Syndicat) a assigné en référé expertise la société SOCIETE2.).

Par ordonnance n°NUMERO3.) rendue le DATE3.), le juge des référés a chargé l'expert PERSONNE1.).

Suite au dépôt du rapport d'expertise par PERSONNE1.) en date du DATE4.), daté au DATE5.), constatant un nombre de vices et malfaçons affectant la Résidence ALIAS1.), les parties ont conclu un arrangement transactionnel.

Le Syndicat prétendant que la société SOCIETE2.) n'aurait pas effectué les travaux de redressement conformément aux conclusions de l'expert PERSONNE1.), a mandaté ce dernier pour dresser un rapport complémentaire.

En date du DATE6.), l'expert PERSONNE1.) a déposé un rapport d'expertise complémentaire.

Par exploit d'huissier du 31 mars 2020, le Syndicat a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de l'entendre condamner au paiement :

- « TABLEAU »

Par jugement du DATE7.), le tribunal de céans, autrement composé, a prononcé la résolution de l'accord transactionnel conclu entre le Syndicat et la société SOCIETE2.), tout en invitant les parties à verser le contrat conclu avec la société SOCIETE2.) et à prendre position quant à la réception de l'immeuble.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 21 septembre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 10 octobre 2023.

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 de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître Jean TONNAR a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Michel SCHWARTZ a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l'ordonnance de clôture du 10 octobre 2023

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 10 octobre 2023.

II. Appréciation

1. La qualification des relations contractuelles des parties :

Moyens et prétentions des parties :

Le Syndicat fait valoir que le contrat de réservation conclu en date du DATE8.) constituerait un contrat de vente en état de futur achèvement de sorte que les dispositions relatives à la vente en état de futur achèvement seraient applicables en l'espèce.

La société SOCIETE2.) expose qu'elle n'aurait pas conclu de contrat à proprement parler avec le Syndicat, mais qu'elle aurait signé un contrat avec les personnes intéressées par l'acquisition de l'un des six appartements de la résidence.

Elle fait valoir qu'en raison de la division de l'immeuble en lots appartenant à des copropriétaires différents, les droits conférés par les actes de vente en l'état de futur achèvement seraient à exercer alternativement par le Syndicat de la

copropriété en cas de désordre affectant les parties communes et pour partie par les copropriétaires directement, en cas de désordre dans les parties privatives.

Elle conclut en ce sens que le régime applicable serait celui des ventes en l'état de futur achèvement avec une responsabilité avant réception qui obéirait au régime de la responsabilité contractuelle de droit commun et une responsabilité après réception tombant sous le même régime de responsabilité auquel seraient normalement astreints les entrepreneurs ayant œuvré à la construction de l'ouvrage.

Appréciation :

Le tribunal constate que les parties s'accordent pour dire que la société SOCIETE2.) a conclu un contrat de réservation avec les différents copropriétaires désireux d'acquérir un appartement.

Les parties ne contestent pas non plus la passation d'un acte notarié entre les différents copropriétaires et la société SOCIETE2.).

Le Syndicat verse en ce sens uniquement le contrat de réservation. Or, il se dégage des explications données par les parties que leurs relations sont d'ordre contractuel.

En présence d'un contrat, la demande en responsabilité ne peut être que de l'ordre contractuel, de sorte que la base légale invoquée en dernier ordre de subsidiarité par le Syndicat ne pourra faire aboutir la demande.

Le tribunal rappelle que le régime de garantie applicable dépend de la nature des relations contractuelles.

D'après l'article 1601-1 du Code civil, la 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 état futur d'achèvement. D'après l'article 1601-2 du Code civil, la vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente. La vente en l'état de futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du Code civil comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer

le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

L'article 1601-4 du Code civil précise qu'est 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 constitué par un lot en copropriété moyennant des versements et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction.

Le contrat d'entreprise immobilière est 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 une partie d'un ouvrage quelconque. La jurisprudence a tendance à rechercher la qualification du contrat dans son ensemble, par application de la règle de l'accessoire. Si la solution classique consistait à considérer, en principe, le terrain comme étant le principal, en définissant le contrat de louage d'ouvrage, du moment que le maître d'ouvrage était propriétaire du terrain, la jurisprudence adopte actuellement un critère psychologique suivant lequel 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 (Cour d'appel, 6 juillet 1994, n° 14259 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 18 février 2004, n° 84212 du rôle).

Il résulte des développements qui précèdent, que la différence essentielle entre une vente d'immeuble à construire et le contrat de construction réside ainsi dans le fait que dans la vente, les pouvoirs du maître de l'ouvrage appartiennent au vendeur-constructeur. Il s'agit en somme d'un contrat d'adhésion attribuant au constructeur les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement de la construction. L'ouvrage est déterminé par le constructeur dans toutes ses caractéristiques qu'il n'est pas au pouvoir du client acheteur de modifier. Celui-ci ne peut intervenir d'aucune façon dans l'exécution de l'ouvrage et n'a qu'à attendre la réalisation définitive de la construction et à faire des versements forfaitaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux (Cour d'appel, 3 juillet 2002, n° 24367 du rôle).

En l'espèce, même si aucun contrat entre les copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) et la société SOCIETE2.) n'est versé en cause, les parties qualifient le contrat qu'elles ont conclu comme relevant du régime de la vente en état futur d'achèvement.

Par application de l'article 1601-4 du Code civil, leur contrat est donc soumis impérativement aux dispositions des articles 1601-5 et suivants du Code civil.

2. Régime de la garantie en matière de vente d'immeuble à construire :

Remarques préliminaires :

Dans les ventes d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, la garantie des défauts de la chose vendue est régie par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil et non pas par l'article 1648 du même Code (Cour de cassation, 6 juillet 2006, P. 33, 231).

Il n'y a donc pas d'obligation dans le chef du SYNDIC de procéder à une dénonciation du vice comme allégué par la société SOCIETE2.).

Les articles 1642-1 (vice apparent) et 1646-1 (vice caché) du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

Concernant la garantie des vices cachés en matière de vente d'immeuble à construire, l'article 1646-1 du Code civil dispose : « *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. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

(...) »

La réception est donc déterminante pour distinguer le vice caché du vice apparent en matière d'immeubles à construire.

En effet, à l'opposé de la distinction abstraite, faite par rapport à l'homme moyennement diligent, qui se retrouve en droit commun, le critère en matière de vente d'un immeuble à construire est exclusivement technique, parce que découlant de la date de sa révélation effective ; le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements : soit la réception de l'ouvrage, soit l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur (Georges Ravarani, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, P. 28, p. 12, n° 13). En survenant après la réception de l'ouvrage ou après le délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur, le vice perd la qualification d'apparent pour prendre celle d'un vice caché (Cour d'appel, 12 juillet 2005, n° 86255 du rôle).

La réception joue encore un rôle pour la détermination du point de départ du délai de garantie du vice caché.

Les vices cachés affectant des gros ouvrages et mettant en cause la solidité de l'immeuble sont soumis au délai d'action de dix ans, tandis que les vices cachés affectant les gros ouvrages mais ne compromettant pas la solidité de l'ouvrage sont soumis au droit commun, partant au délai d'action de trente ans. L'article 1648 du code civil n'est applicable ni à l'une ni à l'autre action (Cour d'appel 14 avril 2005, numéro du rôle 28331; Cour d'appel 3 juillet 2003, numéro du rôle 27112 ; Cassation 10 mai 2001, n° 1792).

Finalement, les vices cachés affectant les menus ouvrages sont soumis au délai d'action de deux ans. Le bref délai n'est pas applicable.

L'application des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil présuppose qu'il y ait eu réception de l'immeuble.

Le régime de responsabilité découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage. Le délai d'action est le même que le délai de garantie : ils prennent cours l'un et l'autre à partir de la réception de l'ouvrage, ce qui signifie qu'il ne suffit pas que le vice se manifeste dans les dix ans à partir de la réception, mais que le maître de l'ouvrage agisse également au fond, dans respectivement les deux ou les dix ans à partir de la réception (Georges RAVARANI, La responsabilité civile, Pas.2014, n° 625 précité).

2.1. Quant à l'existence d'une réception faisant courir le délai d'action

Moyens et prétentions des parties :

Le Syndicat fait valoir qu'uniquement les parties privatives auraient été réceptionnées par les divers propriétaires.

Les parties communes n'auraient, à ce jour, jamais été réceptionnées de sorte que les vices affectant les parties communes seraient régis par l'article 1147 du Code civil et ceux affectant les parties privatives seraient régis par les articles 1642-1 et suivants du Code civil.

La société SOCIETE2.) fait valoir qu'une réception tacite des parties communes serait intervenue à la fin de l'année DATE9.).

Elle précise en ce sens que les six appartements composant la résidence auraient tous été réceptionnés par leurs copropriétaires respectifs au mois de novembre

DATE9.) pour cinq d'entre eux et au mois de décembre DATE9.) pour l'un d'entre eux.

Elle fait valoir que les réserves apportées sur les prédit procès-verbaux ne concerneraient pas des points en rapport avec la présente affaire de sorte qu'il y aurait lieu de considérer que les réserves y évoquées auraient été levées.

Elle indique également que le prix des appartements aurait également été entièrement réglé avant la remise des clefs aux copropriétaires.

Elle explique qu'aucune réclamation de la part des copropriétaires, respectivement du Syndicat, quant aux hypothétiques vices ou malfaçons des parties communes, ne serait intervenue avant février DATE2.), de sorte qu'il y aurait lieu de constater que la réception des parties communes serait tacitement intervenue à la fin de l'année DATE9.).

Le Syndicat conteste toute réception tacite des parties communes et fait valoir que la réception d'un lot privatif par un copropriétaire ne vaudrait pas réception des parties communes de l'ouvrage et se base pour ce faire sur une jurisprudence qui aurait retenu qu'un propriétaire, en réceptionnant son lot privatif, ne réceptionne pas en même temps les parties communes.

Il indique que la réception des parties communes serait indivisible et à charge du Syndicat des copropriétaires, de sorte qu'il y aurait lieu d'écarter le raisonnement adopté par la société SOCIETE2.).

Il soulève que même à supposer qu'une réception soit intervenue fin DATE9.), la société SOCIETE2.) aurait expressément reconnu sa responsabilité en intervenant partiellement suite à la constatation par l'expert judiciaire de vices et malfaçons affectant l'immeuble, de sorte qu'il ne serait pas forclos concernant la garantie décennale ou biennale.

Appréciation :

Pour savoir si le moyen tiré de la forclusion peut aboutir, il convient de déterminer s'il y a eu réception des parties communes affectées selon le Syndicat de vices cachés, ainsi que la date d'une éventuelle réception.

La réception est destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution selon les règles de l'art.

La réception peut être expresse et résulte alors d'un procès-verbal de réception contradictoire. Le procès-verbal de réception peut contenir des réserves concernant certains ouvrages, ce qui retarde le point de départ du délai pour les ouvrages visés par ces réserves. La réception peut également être tacite et se déduire de la prise de possession des lieux sans réserves expresses, ainsi que du paiement complet des travaux ou la location de l'immeuble (cf. Georges Ravarani, Tableau des délais d'action, op. cit., p. 4-5, n° 4).

La réception des travaux étant comprise comme un acte juridique, elle doit résulter d'une volonté non équivoque de recevoir les travaux. L'examen de cette volonté – qui peut se déduire de divers éléments – est de pur fait et dépend souverainement de l'appréciation du juge du fond (Cour d'appel, 11 mai 2005, n° 28935 du rôle).

Aucune partie ne conclut à l'existence d'une réception formelle et écrite concernant exclusivement les parties communes.

Une réception séparée des parties communes ne résulte par ailleurs d'aucun élément du dossier.

Les parties s'opposent deux jurisprudences distinctes. Ainsi, en application d'un arrêt de la Cour d'appel, le Syndicat fait valoir que la réception des parties privatives n'emporte pas la réception des parties communes de l'ouvrage dans la proportion de sa quotité.

La société SOCIETE2.), fait valoir que cette jurisprudence n'exclurait pas une réception tacite des parties communes, pour autant que les faits caractérisent une volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage.

Les parties s'accordent partant pour dire que les différents lots privatifs composant la Résidence ALIAS1.) ont fait l'objet d'un procès-verbal de réception par les copropriétaires les ayant acquis.

Il est de jurisprudence constante que, la réception des parties privatives peut comporter la réception des parties communes (Cour d'appel, 14 décembre 2016, n° 42778 du rôle).

Les extraits des procès-verbaux de réception des parties privatives versés au dossier ont été signés en novembre DATE9.) par cinq copropriétaires et en décembre DATE9.) par un des copropriétaires.

Les réserves faites par les propriétaires respectifs ne concernent que des problèmes mineurs affectant les parties privatives.

Il n'existe aucune réserve portant sur les travaux dans les parties communes qui seraient, selon les dires du Syndicat, affectés de vices cachés.

Partant, le tribunal constate que les parties communes n'ont pas fait l'objet d'une réserve empêchant le délai de la garantie biennale ou décennale de courir.

Une réception tacite des travaux peut résulter notamment de la prise de possession de l'ouvrage, si cette prise de possession ne peut s'expliquer autrement que par une acceptation pure et simple de l'ouvrage.

Il résulte des pièces au dossier que selon un rapport de fin de travaux établi par la société SOCIETE5.) SA en date du DATE10.) qu'aucune réserve n'a été émise de sorte que la garantie décennale prendrait effet à des dates distinctes, soit à partir de la date de réception des différents appartements.

Il résulte des différents procès-verbaux des copropriétaires que ceux-ci se sont vus remettre des clefs provisoires pour leurs appartements respectifs, ainsi que pour les parties communes. Il s'agit certes de clefs provisoires, or les différents copropriétaires ont tout de même pu prendre possession des parties privatives et communes au plus tard à la date de réception du dernier appartement, soit le DATE11.).

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que des retenues aient été opérées sur les paiements dus, que la construction n'était pas complètement terminée, que tous les lots vendus n'aient pas été réceptionnés, que des réclamations aient été faites au moment de la prise de possession des parties communes, qu'il y ait eu encore des discussions concernant l'état des parties communes lorsque les copropriétaires ont pris possession de l'immeuble, rendant le cas échéant la prise de possession de l'immeuble équivoque.

Au vu des éléments qui précèdent, il y a lieu de retenir qu'il y a eu réception tacite des parties communes de la Résidence ALIAS1.), le DATE11.), date de l'établissement du dernier procès-verbal de réception du dernier appartement.

Par application de l'article 1646-1 du Code civil, le délai d'action en garantie de vices cachés biennal et décennal a donc commencé à courir le DATE11.).

3. Quant à la qualification des vices, défauts, désordres et manquements aux règles de l'art allégués

Remarques préliminaires :

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).

Les vices de construction tels qu'ils sont envisagés par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont constitués non seulement par les vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble, mais généralement par toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité (Cour d'appel, 15 octobre 1987, P. 27, 188 ; dans le même sens Cour d'appel, 15 janvier 2014, rôle 39039).

A cet égard, les précisions suivantes sont requises :

Une chose est en principe atteinte d'un vice si elle est impropre à l'usage auquel on la destine. Il y a au contraire défaut de conformité si cette chose est différente dans sa nature, sa qualité ou sa quantité, de la chose promise au contrat. En matière d'immeubles, on dira que le vice apparaît comme un désordre affectant la construction, c'est-à-dire une anomalie. D'un ouvrage correct, mais non conforme aux stipulations du contrat, on dira plutôt qu'il présente un défaut de conformité ; que l'immeuble soit vendu ou construit, il doit être en tous points conforme à ce qui a été promis dans le contrat tant en quantité qu'en qualité, qu'il s'agisse des surfaces, des matériaux ou des équipements (Georges Ravarani, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, P.28, no. 5, p. 6).

Le vice est une anomalie, en quelque sorte une maladie de la chose, alors que le défaut de conformité est une différence par rapport aux prescriptions contractuelles.

On peut, eu égard aux développements précédents, admettre que :

- lorsque l'immeuble livré n'est pas conforme aux promesses contractuelles, mais ne présente aucune malfaçon, il s'agit d'une non-conformité typique,
- lorsque l'immeuble est atteint d'un vice structurel, c'est-à-dire qu'il est matériellement endommagé, c'est la garantie des vices qui doit être mise en cause,
- lorsque l'immeuble est endommagé matériellement et qu'il apparaît que ce vice structurel découle d'une livraison non conforme, le vice absorbe le défaut de conformité,
- lorsque l'immeuble n'est affecté d'aucun vice de construction, mais est pour une raison ou une autre impropre à sa destination (p. ex.: isolation

phonique insuffisante, chaufferie manquant de puissance ou émettant des nuisances) on doit normalement, s'il est établi que le mauvais fonctionnement provient de la livraison d'une chose différente de celle promise, recourir à la qualification de défaut de conformité (DALLOZ : Droit de la construction. Dossier 532. Vente d'immeuble à construire : exécution – Olivier TOURNAFOND – 2010, n°180).

Il convient de relever qu'en ce qui concerne l'obligation de délivrance à charge du vendeur d'immeuble à construire, le tribunal rappelle que celle-ci est régie par les dispositions de droit commun des articles 1604 et suivants du Code civil (Juris-Classeur Construction-Urbanisme, fasc. 82-20, n° 1). C'est sur base de l'obligation de délivrance et non de l'obligation de garantie que se régleront les contestations relatives à la non-conformité de la chose livrée. Le vendeur n'est déchargé de l'obligation de délivrance qu'en livrant un immeuble conforme, en ce qui concerne les surfaces, les matériaux et les équipements, aux stipulations du contrat. Il incombe à l'acheteur, au moment de la délivrance, de vérifier si la chose livrée est bien conforme à la chose vendue et, dans la négative, de faire toutes réserves utiles. Il faut en déduire qu'en principe, les défauts de conformité sont couverts par la réception, sans réserves, de l'ouvrage. Cette solution ne peut cependant valoir qu'au titre des non-conformités apparentes. Il ne peut y avoir agrément, tacite ou non, de la part de l'acquéreur que s'il a pu avoir connaissance de la non-conformité, de sorte qu'à défaut de réclamation, il peut être considéré comme ayant accepté la chose livrée telle qu'elle est. En matière de défauts de conformité cachés, c'est la prescription trentenaire de droit commun qui s'appliquera. Dans ce cas de figure, le vendeur est tenu pendant un délai de trente ans.

Pour déterminer la notion de gros ouvrage auquel s'applique le délai de garantie décennale, il convient de s'attacher non seulement à la fonction de l'ouvrage pour la stabilité et la sécurité de l'édifice, mais de prendre aussi en considération l'utilité de l'ouvrage de manière à considérer comme affectant un gros ouvrage, les malfaçons qui rendent une chose immobilière impropre à sa destination. Il faut de plus, examiner l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire, ainsi que le coût et le caractère d'investissement durable que représente l'ouvrage. Ne sauraient donc ranger parmi les ouvrages dits « menus » que ceux qui ne sont conçus qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ceux qui ne participent pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement serait admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf sans destruction (Cour 29 juin 1984, Pas. 26, p. 184).

Doivent être qualifiés de gros ouvrages les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et, ensuite, les éléments qui assurent le clos, le couvert

et l'étanchéité du bâtiment, à l'exclusion des parties mobiles. Doit être qualifié menu ouvrage tout élément qui n'est réalisé qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ainsi que celui qui ne participe pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement est admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf, sans destruction (Cour 11 juillet 2012, numéro 37825 du rôle).

La responsabilité décennale des constructeurs n'est encourue que si le vice, qui affecte un gros ouvrage, en compromet la solidité en tout ou en partie. Les deux conditions de l'existence d'une malfaçon aux gros ouvrages et de la gravité du vice, de façon à ce que la solidité de l'édifice soit compromise, doivent être cumulativement remplies pour qu'il y ait lieu à garantie décennale des articles 1792 et 2270 du Code civil. Une simple gêne d'usage ne saurait satisfaire aux exigences de ces dispositions (Cour d'appel, 23 octobre 1974, Pas. 23, p. 194 ; Le droit de la construction au Luxembourg, Lex Thielen et Cyril Chapon, éd. 2018, p. 158).

Plutôt que la seule mise en cause de la solidité de l'ouvrage, c'est la gravité en général du vice qui compte, l'ampleur des dégâts et les coûts de la réparation constituent, quant à eux, des facteurs à prendre en considération (Cour 29 juin 1984, op.cit.).

Le vice qui affecte un gros ouvrage, mais ne compromet pas la solidité en tout ou en partie de l'édifice, relève de la garantie biennale (TAL 3 février 2021, numéro TAL-2019-05719 du rôle).

Il convient dès lors d'examiner chacun des désordres invoqués par le Syndicat en considération des principes sus énoncés.

3.1. Quant à l'application des principes ci-avant dégagés au cas d'espèce

Conformément à l'assignation du 31 mars 2020, le Syndicat s'appuie sur les conclusions de l'expert PERSONNE1.), afin de démontrer l'existence des vices et malfaçons dont serait affectée la Résidence ALIAS1.).

Le tribunal rappelle que, suivant accord conventionnel, résolu judiciairement par le tribunal de céans autrement composé, la société SOCIETE2.) s'était initialement engagée aux travaux de redressement suivants :

- Point 6.3 « *Installation d'un système de ventilation contrôlée dans le garage et le local à poubelle* »

- Point 6.4 du rapport de l'expert PERSONNE1.) – « *Réparation des évacuations d'eau de pluie qui présentent de nombreuses malfaçons* »

Suivant rapport d'expertise complémentaire dressé par l'expert PERSONNE1.) en date du DATE6.), l'expert PERSONNE1.) a retenu que concernant le point 6.3 du rapport d'expertise du DATE5.), à savoir « *Installation d'un système de ventilation contrôlée dans le garage et le local à poubelle* », que les mesures de redressement préconisées, n'auraient pas été respectées par la société SOCIETE2.) motifs pris, que celle-ci aurait « *installé une gaine qui prélève de l'air dans les parages du portail d'accès au garage et le pulse devant le mur séparant les caves du garage* », de sorte que « *L'air pulsé s'arrête devant les caves, privant celles-ci du brassage souhaité.* »¹

Quant au point 6.4 « *Réparation des évacuations d'eau de pluie qui présentent de nombreuses malfaçons* », l'expert a constaté que « *Rien n'a été entrepris au niveau des écoulements et des tuyaux de descente.* »²

Les travaux de redressement réalisés par la société SOCIETE2.) n'ayant pas été réalisés conformément aux conclusions de l'expert PERSONNE1.) du DATE5.), le tribunal de céans, autrement composé a alors retenu que les obligations découlant de l'accord conventionnel conclu entre parties n'ont pas été respectées et a prononcé la résolution judiciaire de l'accord conventionnel conclu entre parties.

Actuellement, et suite au non-respect dans le chef de la société SOCIETE2.) de l'obligation de procéder à la réfection des travaux, le Syndicat soutient que les désordres suivants seraient encore d'actualité :

- absence d'un système de ventilation contrôlé dans le garage et local à poubelle
- malfaçons au niveau des évacuations d'eau de pluie entraînant des débordements d'eau et des infiltrations
- constat de problèmes d'infiltration en rapport avec le couvre mur de l'acrotère de la terrasse, dans l'appartement de Madame PERSONNE2.)
- portes de vérandas et fenêtres de copropriété abimées lors de la construction.

La société SOCIETE2.) conteste toute responsabilité dans son chef, en contestant les conclusions de l'expert PERSONNE1.). Elle fait valoir de manière générale que les désordres retenus par l'expert ne relèveraient pas des atteintes au gros

¹ Page 3 du rapport complémentaire de l'expert PERSONNE1.) du DATE6.)

² Page 3 du rapport complémentaire de l'expert PERSONNE1.) du DATE6.)

ouvrage et ne compromettrait pas la solidité de l'édifice, mais constituerait des atteintes aux menus ouvrages, couverts par la garantie biennale, de sorte que les parties demandesses seraient forcloses à agir en justice en relation à ces désordres. La société SOCIETE2.) conteste en tout état de cause l'existence des désordres, ainsi que le coût de leur remise en état.

Au vu des considérations qui précèdent, il a lieu d'analyser l'ensemble des désordres point par point.

i. absence d'un système de ventilation contrôlé dans le garage et local à poubelle

Moyens et prétentions des parties :

La société SOCIETE2.) estime que la ventilation mécanique que l'expert préconisait serait un menu ouvrage relevant de la garantie biennale qui serait arrivée à expiration avant l'engagement de la procédure judiciaire.

Elle fait valoir à titre subsidiaire que si la ventilation des caves devait constituer un gros ouvrage, il y aurait lieu de retenir que la solidité des caves ne serait pas compromise et que l'absence de la ventilation mécanique ne rendrait pas les caves impropres à leur destination, de sorte que la garantie décennale n'aurait pas vocation à jouer.

Quant au quantum du dommage, la société SOCIETE2.) fait valoir que la somme de 7.312,50 euros correspondrait au coût global de l'intervention initialement préconisée par l'expert PERSONNE1.).

La société SOCIETE6.) aurait depuis installé une gaine de nature à amener de l'air frais jusqu'au niveau des caves, de sorte que la société SOCIETE2.) ne saurait être condamnée au paiement de la totalité de la somme, mais uniquement « *le prolongement de la gaine jusque dans les caves* » pourrait le cas échéant être retenu à titre de réparation dans le chef de ce préjudice.

Le Syndicat fait valoir qu'il ne serait pas forclos à agir sur ce point motif pris que la ventilation dans les caves serait un point essentiel de la stabilité de l'immeuble

La ventilation des caves serait nécessaire pour éviter les problèmes d'humidité qui pourraient entraîner un délabrement de l'ouvrage, de sorte que le délai concernant la ventilation devrait être celui du délai décennal.

Il fait également valoir que l'expert PERSONNE1.) indiquerait clairement dans ses conclusions que ces travaux seraient nécessaires de sorte qu'il y aurait lieu de

condamner la société SOCIETE2.) au paiement de 7.312,50 euros, somme correspondant au prix des travaux de redressement préconisés par l'expert PERSONNE1.).

Appréciation :

L'expert PERSONNE1.) a retenu dans son rapport de DATE5.) que « *Les caves ne sont en effet que peu ou pas ventilées. Il n'y a pas de fenêtres qui pourraient assurer une ventilation naturelle ni dans le local à poubelles ni dans les caves individuelles. Une ventilation naturelle de ces locaux enterrés n'est que difficilement possible. Une grille de ventilation est déjà aménagée dans la porte d'accès à chacune des caves. L'installation d'une prise d'air au fond des caves avec un ventilateur pour l'évacuation vers le garage permet un brassage des caves. Le mur du fond du local à poubelles donne sur la rampe d'accès au garage. Un ventilateur y sera installé pour l'extraction de l'air vicié directement vers l'extérieur. Une prise d'air avec clapet coupe-feu sera aménagée dans la cloison entre le local à poubelles et le garage. Ce système doit garantir un parfait brassage de l'air du local à poubelles. L'amenée d'air frais dans le garage en quantité suffisante se fait en principe par le portail du garage.*»³

Au titre de redressement, l'expert PERSONNE1.) a préconisé, pour la ventilation des caves l'« *Aménagement d'une gaine de ventilation le long du mur de fond des caves 1, 2 et 3, avec une prise d'air équipée d'un clapet anti-retour dans chaque cave, un ventilateur d'extraction contre la cloison entre la cave 1 et le garage et une grille de protection cote garage, y compris percements et ragréage des murs.* »⁴

Et pour la ventilation du local de poubelles l'expert PERSONNE1.) a préconisé, l'installation d'un « *Ventilateur d'extraction dans la cloison du fond du local à poubelles donnant sur l'extérieur, avec grille de protection extérieure, y compris percement et ragréage du mur. Prise d'air dans la cloison entre le local à poubelles et le garage, avec clapet coupe-feu et clapet anti-retour, y compris percement et ragréage du mur.* »⁵

Tout en concluant que « *si les moyens de redressement sont exécutés comme indiqué ci-dessus, aucune moins-value n'est applicable, sinon une moins-value correspondant au montant des moyens de redressement est applicable.* »⁶

³ Page 5 du rapport de l'expert PERSONNE1.) du DATE5.)

⁴ Page 5 du rapport de l'expert PERSONNE1.) du DATE5.)

⁵ Page 6 du rapport de l'expert PERSONNE1.) du DATE5.)

⁶ Page 6 du rapport de l'expert PERSONNE1.) du DATE5.)

Suivant rapport d'expertise complémentaire de l'expert PERSONNE1.) du DATE6.), celui-ci a constaté ce qui suit : « *Pour la ventilation des caves, j'avais préconisé l'aménagement d'une gaine de ventilation le long du mur de fond des caves 1, 2 et 3, avec une prise d'air équipée d'un clapet anti-retour dans chaque cave, un ventilateur d'extraction contre la cloison entre la cave 1 et le garage et une grille de protection côté garage, y compris percements et ragréage des murs.*

Ensemble avec les grilles déjà installées dans les portes, ce système devait garantir un brassage de l'air des caves. L'air y pénétrant par les grilles existantes dans les portes et en étant extrait au fond par le système à aménager. L'air extrait des trois caves aurait été pulsé dans le garage d'où il aurait été extrait par la ventilation naturelle en place dans le garage 2.

Au lieu de cela, le promoteur a installé une gaine qui prélève de l'air dans les parages du portail d'accès au garage et le pulse devant le mur séparant les caves du garage.

L'air pulsé s'arrête devant les caves, privant celles-ci du brassage souhaité. »⁷

L'expert PERSONNE1.) conclut en ce sens que « *La gaine doit être prolongée jusqu'au mur de fond des caves et le long de celui-ci et traverser ainsi les deux premières caves pour aboutir dans la troisième. Equipé d'une bouche d'aération dans chaque cave, ce système garantit une amenée d'air frais dans chacune d'elles. La surpression ainsi produite dans chacune des caves provoque une évacuation de l'air par les grilles existantes dans les portes. »⁸*

Le tribunal constate qu'il ne résulte pas des conclusions de l'expert que l'absence de ventilation soit de nature à compromettre la solidité de l'immeuble ni que la mise en place d'un grillage soit nécessaire afin de prévenir un dommage à la solidité de l'immeuble.

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que le désordre est couvert par la garantie biennale.

Le tribunal ne saurait suivre le raisonnement du Syndicat en ce qu'il soutient que les délais seraient interrompus par la reconnaissance de responsabilité de la société SOCIETE2.), ainsi que par l'intervention de la société SOCIETE2.), étant donné qu'il résulte des éléments du dossier que l'absence de ventilation dans le garage et le local de poubelles a été dénoncée DATE-PREMIERE DENOCIATION.), suite au passage de la société SOCIETE3.) SARL qui a dressé un premier constat de la situation, soit plus de deux ans après la réception des

⁷ Pages 2 et 3 du rapport complémentaire de l'expert PERSONNE1.) du DATE6.)

⁸ Page 3 du rapport complémentaire de l'expert PERSONNE1.) du DATE6.)

lieux. Il est constant, pour ne pas être contesté par les parties que la société SOCIETE2.) est intervenue pour l'évacuation d'air au niveau du garage.

Il résulte ainsi d'un courrier du mandataire du Syndicat adressé à l'expert PERSONNE1.) en date du 16 janvier 2019 que « *Malheureusement, rien a été fait depuis, sauf une évacuation d'aire au niveau du garage.* »

Le tribunal ignore cependant quand cette intervention a eu lieu, qui aurait pu le cas échéant faire courir un nouveau délai de 2 ans à partir de la réfection des lieux.

A défaut de pièces en ce sens et au vu des éléments qui précèdent, il y a lieu de retenir qu'il y a forclusion à agir dans le chef du Syndicat.

- ii. Malfaçons au niveau des évacuations d'eau de pluie entraînant des débordements d'eau et des infiltrations

Moyens et prétentions des parties :

La société SOCIETE2.) fait valoir, sous toutes réserves, que les gouttières seraient probablement à considérer comme de gros ouvrages.

Or, elle estime que le seul inconvénient relevé par l'expert serait qu'au niveau des balcons, les tuyaux s'interrompraient à une dizaine de centimètres au-dessus de l'avaloir fixé sur le socle des balcons, de sorte qu'en cas de fortes pluies, l'eau ne serait pas complètement récupérée par l'avaloir et s'écoulerait vers le bord du balcon et humidifierait la sous-face des balcons.

Elle fait valoir qu'il n'existerait aucune infiltration à l'intérieur du bâtiment et le fait que la sous-face des balcons serait humide ne limiterait en rien l'usage des balcons, de sorte que ce désordre ne rentrerait pas dans la garantie décennale.

A titre subsidiaire, et si une indemnisation pécuniaire serait retenue à charge de la société SOCIETE2.), elle fait valoir que la somme de 11.150,10 euros correspondrait au coût global de l'intervention qui aurait été préconisée par l'expert dans le cadre de son rapport du DATE5.). L'entreprise SOCIETE7.) aurait réalisé des travaux d'étanchéité tels que préconisés par l'expert de sorte que seule une fraction de la somme réclamée, qui correspondrait à l'intervention à faire sur le tuyau de descente des eaux de pluie, serait à retenir au titre de réparation du prétendu préjudice.

Le Syndicat précise que les évacuations d'eau pluviale feraient partie du gros œuvre.

Elle fait valoir que l'expert aurait indiqué que les travaux n'ont soit pas été réalisés, soit ont été mal réalisés, de sorte qu'il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 11.150.- euros, somme correspondant au montant retenu par l'expert à titre de remise en état des évacuations d'eau pluviale de la résidence.

Appréciation :

L'expert PERSONNE1.) a retenu dans son rapport du DATE5.) que la réparation des évacuations d'eau de pluie qui présentent de nombreuses malfaçons serait nécessaire. L'expert a ainsi constaté que « *L'écoulement des eaux de pluie donne lieu à des débordements au niveau du bord des balcons du premier et du second étage, côté rue. (...)*

Les eaux de pluie de la toiture de l'oriel au niveau du troisième étage, de la toiture-terrasse du troisième étage et des balcons du premier et du second étage s'écoulent par un seul et même tuyau. Ce tuyau est interrompu au niveau des balcons du second et du premier étage. Ici, le tuyau est à chaque fois interrompu à une dizaine de centimètres au-dessus du niveau de l'étanchéité et continue au niveau de cette dernière. L'eau forme des tourbillons à l'intérieur et à fortiori à la sortie des tuyaux de descente, de sorte que seule une partie de l'eau par le tuyau en aval le reste se répartissant sur l'étanchéité du balcon »⁹.

Il résulte de ce même rapport que l'expert PERSONNE1.) illustre par un dessin la situation et indique que « *en conséquence de ce phénomène, des dépôts minéraux et organiques se forment sous la dalle de balcon, sur la façade de l'oriel contigu au balcon et sous la face intérieure de cet oriel. Pour remédier à cette malfaçon, il faudra agrandir la naissance du tuyau de descente, de manière à former un avaloir suffisamment grand pour récolter toute l'eau descendant du tuyau en amont et l'évacuer vers le tuyau en aval.* »¹⁰.

L'expert préconise en ce sens : « *la création d'un avaloir au niveau de l'étanchéité des balcons du 1^{er} et du 2^e étage, y compris réfection et adaptation de l'étanchéité et adaptation des tuyaux de descente* »¹¹, ainsi qu'une « *remise en état de la façade et de la sous-face de l'oriel, y compris échafaudages ou élévateurs* »¹².

Évaluant le coût de la remise en état à la somme de 9.530.- euros et non 11.150,10 euros ou 11.150.- euros, tel qu'indiqué de part et d'autres.

⁹ Page 6 du rapport de l'expert PERSONNE1.) du DATE5.)

¹⁰ Page 7 du rapport de l'expert PERSONNE1.) du DATE5.)

¹¹ Page 8 du rapport de l'expert PERSONNE1.) du DATE5.)

¹² Page 8 du rapport de l'expert PERSONNE1.) du DATE5.)

Tout en concluant que « *si les moyens de redressement sont exécutés comme indiqué ci-dessus, aucune moins-value n'est applicable, sinon une moins-value correspondant au montant des moyens de redressement est applicable.* »¹³

Suivant rapport d'expertise complémentaire du DATE6.), l'expert PERSONNE1.) a constaté ce qui suit : « *Rien n'a été entrepris au niveau des écoulements et des tuyaux de descente.* »¹⁴

Il appert des conclusions de l'expert PERSONNE1.) que la Résidence ALIAS1.) semble affectée d'un désordre concernant l'évacuation des eaux pluviales au niveau du balcon du premier et du second étage, côté rue. Le dispositif de collecte des eaux pluviales, plus particulièrement le tuyau destiné à l'évacuation des eaux serait à chaque fois interrompu à un niveau de dix centimètres de l'étanchéité, de sorte qu'une seule partie de l'eau s'évacuerait par le tuyau et l'autre partie se répartirait sur les différents balcons.

L'expert retient en ce sens une malfaçon sans autrement étayer que ces désordres trouveraient leurs origines dans un défaut de conception.

Ces désordres, en ce qu'ils se manifestent au niveau de la façade et des balcons, affectent un gros ouvrage. L'expert ne retient cependant pas que ces désordres sont de nature à impacter la solidité de l'immeuble, en ce que l'écoulement des eaux le long de la façade ou sur les balcons aurait pour effet d'affecter l'étanchéité de la résidence, de nature à favoriser d'éventuelles infiltrations d'eau, qui, au demeurant, n'ont à ce jour pas été constatées par l'expert.

Il y a dès lors lieu de retenir que les désordres au niveau des évacuations d'eau de pluie, entraînant des débordements d'eau, sont couverts par la garantie biennale, de sorte qu'en principe il y a forclusion à agir dans le chef du Syndicat.

Le Syndicat soutient que les délais seraient interrompus, suite à la reconnaissance expresse de la société SOCIETE2.), ainsi que par l'intervention de la société SOCIETE2.).

Il résulte des éléments du dossier que la problématique au niveau des évacuations d'eau de pluie entraînant des débordements d'eau, a été dénoncée DATE-PREMIERE DENOCIATION.), suite au passage de la société SOCIETE3.), soit plus de deux ans après la réception des lieux, et qu'aucune intervention n'a eu lieu en vue de la réfection du prétendu désordre, de sorte qu'il y a forclusion à agir dans le chef du Syndicat.

¹³ Page 6 du rapport de l'expert PERSONNE1.) du DATE5.)

¹⁴ Page 3 du rapport complémentaire de l'expert PERSONNE1.) du DATE6.)

Partant, le moyen d'interruption du délai de forclusion soulevé par le Syndicat est à rejeter.

- iii. Quant aux prétendues infiltrations en rapport avec le couvre mur de l'acrotère de la terrasse, dans l'appartement de Madame PERSONNE2.)

La société SOCIETE2.) fait valoir qu'il ne résulterait pas à ce stade des conclusions de l'expert PERSONNE1.) que les infiltrations seraient dues à un désordre constructif.

Elle estime en ce sens que ce volet serait à investiguer et à prendre en charge par l'assurance du bâtiment et qu'il serait possible que la copropriété ait entretemps déjà été indemnisée par son assureur.

A titre subsidiaire, et si une indemnisation pécuniaire serait retenue à charge de la société SOCIETE2.), elle fait valoir que la somme de 3.451,50 euros, réclamée à titre d'indemnisation, ne résulterait d'aucun document.

Le Syndicat fait valoir que s'agissant d'infiltrations d'eau, prétendument constatées dans l'appartement de Madame PERSONNE2.), cela aurait un incident sur les murs de la copropriété et relèverait donc des gros œuvres.

Il précise que la société s'était engagée lors de la visite du DATE12.) de régler le problème, engagement qui serait mentionné dans le rapport complémentaire de l'expert PERSONNE1.).

Il expose que contrairement aux allégations de la société SOCIETE2.), le dommage de Madame PERSONNE2.) serait documenté.

Les infiltrations d'eau de Madame PERSONNE2.) seraient récurrentes depuis des années et persisteraient, rendant l'appartement insalubre en raison de la présence de moisissure.

Il précise qu'aucune assurance ne serait intervenue pour indemniser Madame PERSONNE2.).

Appréciation :

A titre préliminaire, le tribunal relève que le Syndicat indique dans le cadre de ses derniers écrits qu'il verserait des photographies de l'appartement qui auraient été prises au mois de DATE13.), afin de démontrer la situation prétendument

catastrophique dans laquelle se trouverait Madame PERSONNE2.), motif pris que la pluie s'infiltrerait dans l'appartement de celle-ci.

Cependant, le Syndicat reste en défaut de verser une quelconque pièce en ce sens.

Le tribunal constate qu'il résulte des pièces au dossier, notamment du rapport de l'expert PERSONNE1.), que de l'humidité aurait été constatée au mur et au plafond du salon de Madame PERSONNE2.). Suite à ce constat, La société SOCIETE2.) aurait en ce sens déclaré à l'expert que « *La compagnie d'assurance a été saisie du dossier et un expert est passé pour constater les dégâts et les origines de ceux-ci.*

Il a été constaté que le couvre-mur de l'acrotère de la terrasse du troisième étage avait des défauts. Ceux-ci ont été réparés en mars DATE2.).

L'expert engagé par la compagnie d'assurance a constaté qu'il n'y a plus d'humidité. Seule la peinture reste à refaire. »¹⁵

L'expert PERSONNE1.) a en ce sens conclu que les moyens de redressement seraient néants dans le cadre du présent rapport d'expertise, c'est-à-dire qu'aucun redressement ne serait à prévoir au vu de l'intervention de l'assurance bâtiment.

Suivant rapport d'expertise complémentaire de l'expert PERSONNE1.) du DATE6.), il a été constaté que « *le problème de l'humidité persiste au niveau de la fenêtre orientée à l'ouest. (...) SOCIETE2.) affirme maîtriser la situation et se déclare capable de faire le nécessaire. »¹⁶*

Il résulte dès lors des éléments qui précèdent que la société SOCIETE2.) était parfaitement informée de la situation de l'appartement de Madame PERSONNE2.), mais conteste actuellement être tenue à une quelconque indemnisation à défaut de responsabilité dans son chef.

Il résulte d'un rapport unilatéral de l'expert PERSONNE3.) du DATE14.), que l'expert a pu constater la présence de tâches de moisissure et d'auréoles d'humidité dans l'angle inférieur droit de la fenêtre. L'expert PERSONNE3.) a également constaté des taches de moisissures dans l'angle de renforcement ainsi que sur le mur à l'arrière du canapé de Madame PERSONNE2.).

Au niveau de la façade extérieure, l'expert PERSONNE3.) retient les éléments suivants : « *Depuis la rue, nous constatons que la façade présente d'autres désordres pouvant être mis en relation avec les infiltrations constatées : sur le*

¹⁵ Page 8 du rapport de l'expert PERSONNE1.) du DATE5.)

¹⁶ Page 4 du rapport complémentaire de l'expert PERSONNE1.) du DATE6.)

pignon droit de la résidence, au-dessus du living de Madame PERSONNE2.), nous constatons la présence de fissures dans la façade, constituant autant de points d'entrée d'eau. (...)

Nous constatons par ailleurs d'autres zones en façade de la résidence qui témoignent de la présence d'infiltrations d'eau, notamment en façade avant, où l'eau pénètre vraisemblablement dans la façade depuis la tablette de fenêtre et l'angle du balcon. »¹⁷

L'expert PERSONNE3.) conclut en ce qu'il y a lieu de procéder à des investigations supplémentaires qui seraient « *nécessaire depuis le pignon droit de l'immeuble, afin d'identifier précisément les points d'entrée d'eau en façade et en couverture. »¹⁸.*

Aucune suite n'a été donnée à cette expertise unilatérale par Madame PERSONNE2.), au contraire, le tribunal constate que Madame PERSONNE2.) sollicite actuellement la remise en état de son salon, remise en état qui est évaluée à 1.953,90 euros, suivant un devis versé en cause.

Le tribunal constate que le devis versé par Madame PERSONNE2.) ne correspond pas au montant actuellement revendiqué par le Syndicat, qui demande la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 3.451,50 euros.

Il est de principe qu'une expertise non contradictoire, lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile. Elle ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (cf. MOUSSA (T.), Expertise en matière civile et pénale, 2e édition, p. 166 ; CA, 13 octobre 2005, n° 26892 ; Cass. 7 novembre 2002, Pas. 32, p. 363 ; CA, 3 mai 2007, n° 31186 ; CA, 16 février 2011, n° 33824 ; CA, 2 mars 2011, n° 35417).

En l'espèce, la société SOCIETE2.) ne conteste pas autrement le rapport unilatéral dressé par l'expert PERSONNE3.), mais estime uniquement qu'en cas d'éventuelle investigation supplémentaire, il conviendrait d'y inclure l'assureur du bâtiment, ainsi qu'un dénommé PERSONNE4.).

Le tribunal constate que le prédit rapport d'expertise unilatéral dressé par l'expert PERSONNE3.) n'est pas pertinent alors qu'il n'apporte pas d'éléments

¹⁷ Pages 4 et 5 du rapport unilatéral de l'expert PERSONNE3.) du DATE14.)

¹⁸ Page 6 du rapport unilatéral de l'expert PERSONNE3.) du DATE14.)

nouveaux, respectivement n'apporte pas de conclusions nouvelles quant aux prétendus désordres constatés dans l'appartement de Madame PERSONNE2.).

Le Syndicat, respectivement Madame PERSONNE2.), restent en défaut d'établir que les désordres constatés par l'expert PERSONNE3.) trouvent leur origine dans un défaut de réalisation du gros œuvre, désordres pouvant le cas échéant constituer un vice caché ou un défaut de conformité.

A défaut de conclusions en ce sens, respectivement de pièces en ce sens, le tribunal ne saurait faire droit à la demande du Syndicat.

Dans ces conditions, il y a lieu de rejeter la demande du Syndicat en condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 3.451,50 euros.

- iv. Portes de vérandas et fenêtres de copropriété abimées lors de la construction.

Moyens et prétentions des parties :

La société SOCIETE2.) s'oppose à la demande en condamnation du Syndicat au paiement de la somme de 1.743,30 euros, motif pris qu'elle conteste que les châssis auraient été abimés au moment de la réception de l'immeuble, fin DATE9.).

Elle fait valoir qu'aucun des procès-verbaux de réception signés par les différents copropriétaires ne mentionnerait de réserves sur ce point.

Elle estime en ce sens que la remédiation à ces prétendus désordres relèverait des travaux d'entretien et de réparation, et constitueraient tout au plus des défauts purement esthétiques non couverts par la garantie décennale.

Le Syndicat fait valoir que les griffures et malfaçons seraient présentes depuis la construction de l'immeuble et auraient été constatées par les experts.

Appréciation :

Il résulte du rapport de l'expert PERSONNE1.) du DATE5.), que l'expert constate que « les *châssis en PVC de plusieurs fenêtres ont été abimés en cours de chantier* »¹⁹, ce constat ne constitue pourtant qu'une affirmation des

¹⁹ Page 10 du rapport de l'expert PERSONNE1.) du DATE5.)

copropriétaires, alors que l'expert ne saurait au courant de l'année DATE2.), affirmer que les fenêtres ont été abimées en cours de chantier.

Il résulte également du rapport complémentaire de l'expert PERSONNE1.) que concernant ce point relatif à la « *réfection des portes de véranda qui sont fissurées et des fenêtres de la copropriété* » que « *cette revendication a été retirée.* »²⁰

Le tribunal constate en outre qu'aucun des copropriétaires n'a émis de réserves sur ce point dans le cadre des procès-verbaux de réception.

Il n'est dès lors pas établi en cause que les griffures sur les châssis en PVC des fenêtres soient imputables aux travaux de construction initiaux, une dégradation ultérieure n'étant pas exclue. Un défaut de conformité de l'ouvrage livré par rapport à l'ouvrage commandé, respectivement un désordre au moment de la livraison de l'immeuble n'est partant pas établi et la demande est dès lors à déclarer non fondée.

4. Quant aux frais d'expertise

Le Syndicat demande la condamnation de la société SOCIETE2.) à l'intégralité des frais de l'instance, y compris les frais d'expertise qui s'élèvent à 2.572,25.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la présente assignation en justice jusqu'à solde.

En principe, les frais de justice comprennent les frais d'expertise (Morel, Traité élémentaire de procédure, n° 692, p.34) et sont à supporter, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, par la partie qui succombe.

Au vu de l'issue du litige, la demande en condamnation formulée par le Syndicat est à déclarer comme non fondée à cet égard.

5. Quant à l'indemnité de jouissance

Le Syndicat demande une indemnité pour défaut de jouissance à hauteur de 5.000.- euros avec les intérêts légaux à partir du DATE5.), date du rapport d'expertise, sinon à partir de la demande en justice.

Suivant la jurisprudence, est réparé régulièrement, au titre de troubles de jouissance, d'une part, la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement ou le temps jusqu'à son remplacement, ce qui constitue un préjudice matériel, et, d'autre part, les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir

²⁰ Page 4 du rapport complémentaire de l'expert PERSONNE1.) du DATE6.)

à l'effacement de son préjudice, ce qui constitue plutôt un préjudice d'ordre moral difficilement évaluable en argent. (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd., Pas. lux. 2014, p. 1145, n° 1174).

En principe, la victime a droit à une indemnité destinée à compenser la privation de jouissance de son immeuble en cas de vices et malfaçons. Encore faut-il qu'elle prouve qu'en raison de telles malfaçons, le bien est temporairement inhabitable, ou que les réparations sont d'une envergure telle que le propriétaire qui continue à y habiter est sérieusement incommodé.

En l'espèce, le Syndicat a succombé à l'intégralité de ses demandes relatives aux désordres de sorte que l'indemnité de jouissance n'est pas non plus justifiée.

Partant, il y a lieu de débouter le Syndicat de sa demande en condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de jouissance.

6. Les demandes accessoires

6.1. L'indemnité de procédure

Le Syndicat demande à voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 2.000.- euros sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) demande à voir condamner le Syndicat à lui payer la somme de 4.500.- euros sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Il permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

Eu égard à l'issue du litige, la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par le Syndicat est à déclarer non fondée.

La société SOCIETE2.) ayant été contrainte de charger un avocat en vue de la défense de ses intérêts, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer.

Compte tenu des éléments de la cause, il y a lieu de lui allouer à ce titre le montant de 1.000.- euros.

Il y a partant lieu de condamner le Syndicat à payer à la société SOCIETE2.) la somme de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

6.2. Les frais et dépens

Le Syndicat demande à voir condamner la société SOCIETE2.) à l'ensemble des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire qui affirme en avoir fait l'avance.

Elle demande en outre la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement des frais de procédure de l'assignation en référé expertise pour le montant de 123,45 euros avec les intérêts légaux à partir du décaissement subsidiairement à partir de la présente assignation en justice jusqu'à solde.

La société SOCIETE2.) s'oppose à la demande et demande à titre reconventionnel la condamnation du Syndicat à l'ensemble des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire qui affirme en avoir fait l'avance.

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

En l'espèce, le Syndicat succombant à l'instance, il est à condamner aux frais et dépens à l'égard de la société SOCIETE2.), avec distraction au profit de Maître Michel SCHWARTZ qui en affirme avoir fait l'avance.

Par ces motifs

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, et en continuation du jugement n°NUMERO4.) du DATE7.),

reçoit les demandes principales en la forme,

dit non fondées les demandes principales du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ALIAS1.) »,

partant en déboute,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ALIAS1.) » à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL. la somme de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ALIAS1.) » de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civil,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ALIAS1.) », a tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Michel SCHWARTZ qui en affirme avoir fait l'avance.