

Jugement civil no 155/2015 (8^e chambre)

Audience publique du mardi, 2 juin 2015.

Numéro du rôle: 154.764

Composition:

Danielle POLETTI, vice-présidente,
Patricia LOESCH, juge,
Patricia FONSECA DA COSTA, juge délégué,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la **RES**), sis à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée ALPHA SERVE S.à.r.l., exerçant sous la dénomination ALPHAGEST, établie et ayant son siège social à L-1326 Luxembourg, 21, rue Auguste Charles, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 64.525, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 27 mai 2013,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme GAMMA CONCEPT S.A., anciennement GEOFFREY S.A., établie et ayant son siège social à L-2168 Luxembourg, 1, rue de Muehlenbach, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 71.954, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Où le syndicat des copropriétaires de la **RES**) par l'organe de Maître Cyril CHAPON, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat constitué.

Où la société anonyme GAMMA CONCEPT S.A. par l'organe de Maître Virginie ADLOFF, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Faits

Le litige a trait à la demande du syndicat des copropriétaires de la **RES**) tendant à la condamnation de la société GAMMA CONCEPT SA à l'indemniser des dommages accrus à la façade de la **RES**) qui est recouverte partiellement d'algues.

Procédure

Par ordonnance de référé du 11 mai 2012, Jean-Claude HENGEN a été nommé expert afin de constater l'existence éventuelle des désordres, vices et malfaçons et plus particulièrement se prononcer sur l'existence de taches apparues en façade ainsi qu'à l'intérieur de la **RES**) sise à (...).

Il a finalisé son rapport en date du 22 octobre 2012.

Par exploit d'huissier de justice du 27 mai 2013, le syndicat des copropriétaires de la **RES**) a fait comparaître la société GAMMA CONCEPT SA (anciennement GEOFFREY SA) devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro 154.764 du rôle.

L'instruction a été clôturée en date du 10 février 2015.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral lors de l'audience du 19 mai 2015.

Prétentions et moyens des parties

Le syndicat des copropriétaires de la **RES**) demande la condamnation de la société GAMMA CONCEPT SA à lui payer le montant de 181.163,93.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ce montant se décomposant comme suit :

- | | |
|--|--------------------|
| - coût de remise en état | 164.694,78.- euros |
| - frais de surveillance et de coordination du chantier | 16.469,15.- euros. |

Il demande la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement.

Il base sa demande sur les articles 1604 et suivants, 1641 et suivants, 1134 et suivants, 1143 et 1148 du Code civil et sur les articles 1382 et suivants du Code civil.

Il demande également la condamnation de la société GAMMA CONCEPT SA au remboursement des frais engendrés de la procédure de référé soit un montant de 104,35.- euros et de l'expertise HENGEN de 1.558,43.- euros, nécessaire pour la solution du litige.

Le demandeur sollicite la condamnation de la société GAMMA CONCEPT SA à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Il expose que la société GAMMA CONCEPT SA, en sa qualité de promoteur, a construit un immeuble sis à (...) et que les façades de la résidence présentent des taches d'humidité qui se sont également développées sur les ouvrages annexes de l'immeuble, comme l'entrée de garage et le sol.

Son action ne serait pas prescrite étant donné qu'en 2000 aucune réception ne serait intervenue, l'immeuble n'ayant pas encore été achevé.

Les prétendus procès-verbaux seraient des constats d'achèvement et ne viseraient que les parties privatives de 82 lots sur 130 lots construits.

Selon l'expert HENGEN, l'apparition de microorganismes et la prolifération auraient dû être évitées si le promoteur avait protégé son enduit final par la pose d'un hydrofuge transparent par saturation et l'immeuble ne serait partant pas conforme aux règles de l'art et ne serait pas conforme à la chose promise au contrat.

Subsidiairement, il y aurait vice caché affectant le gros ouvrage.

Comme les photos jointes au rapport d'expertise montreraient que les façades est et ouest sont également touchées, une rénovation intégrale de la façade s'imposerait.

Aucun coefficient de vétusté ne serait à appliquer.

En date du 4 juin 2014, une assemblée générale extraordinaire aurait confirmé le mandat d'agir judiciairement contre la société GAMMA CONCEPT SA.

A titre principal, la société GAMMA CONCEPT SA conclut à l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité à agir dans la mesure où l'assemblée générale des copropriétaires du 29 mars 2013 a donné mandat à un avocat pour agir en justice et non pas au syndic et soutient que la régularisation a posteriori n'est pas valable.

A titre subsidiaire, la société GAMMA CONCEPT SA conclut à l'irrecevabilité de l'action pour forclusion au motif que les problèmes de la façade sont apparus postérieurement au délai décennal et qu'ils n'ont été dénoncés au syndic qu'au courant de 2011.

Il ressortirait du rapport d'expertise HENGEN que l'immeuble aurait été réceptionné dans les années 2000, mais l'assignation n'aurait été introduite que le 27 mai 2013.

La réception résulterait expressément des procès-verbaux versés en cause, sinon tacitement de la prise de possession des lieux par les acquéreurs sans réserves, l'intégralité du prix ayant été payée.

La fonctionnalité de l'ouvrage ne serait pas en cause mais le dommage serait purement esthétique.

Par ailleurs, l'ouvrage serait conforme aux règles de l'art des années 1999-2000.

La pose de peinture hydrofuge ne serait pas prévue dans le cahier des charges.

Selon l'expert HENGEN, l'importance de la perturbation serait jugée acceptable.

La société STO SA affirmerait dans un courrier du 4 février 2013 que les mousses sont la conséquence directe de la pollution biologique ambiante, des spores et autres pollens qui sont amenés sur les façades par les vents et pluies et que l'enduit a un traitement anticryptogamique qu'il faudrait entretenir.

Elle aurait respecté son obligation de délivrance conforme pour avoir délivré une façade conforme aux stipulations contractuelles, tel qu'il résulterait des rapports d'expertise MOLITOR et HENGEN.

Les parties étant liées par un contrat, la responsabilité délictuelle serait à rejeter.

Elle soutient qu'une réfection intégrale de la façade ne s'impose pas seule la façade nord et une partie de la façade sud sont touchées et que la partie adverse devrait minimiser son dommage.

Elle s'oppose à devoir prendre en charge les frais d'expertise.

Finalement, elle demande la condamnation du syndicat des copropriétaires de la **RES**) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Motifs de la décision

- Autorisation du syndic d'agir en justice

Quant à l'absence d'autorisation dans le chef du syndic pour agir en justice, il y a lieu de se référer à l'article 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975 qui dispose que « le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale ».

En l'espèce, une assemblée générale extraordinaire a eu lieu en date du 4 juin 2014 lors de laquelle, l'assemblée des copropriétaires a confirmé, respectivement donné l'habilitation au syndic d'exercer une action judiciaire à l'encontre de la société GAMMA CONCEPT SA., anciennement GEOFFREY SA, pour les problèmes de taches sur les façades et ce suite au rapport d'expertise HENGEN.

Comme l'autorisation d'agir en justice de l'assemblée générale des copropriétaires peut être accordée au syndic après que celui-ci a engagé la procédure, mais en cours d'instance, tel que cela a été le cas en l'espèce et que la ratification ultérieure par l'assemblée générale d'une action intentée par le syndic est valable; l'action du syndic de la copropriété de la **RES**) est lors recevable (CA réf. 18 mai 1987 Pas. 27 p. 108 et CA civ. 6 déc. 1990 Pas. 28 p. 237).

La société ALPHA SERVE Sàrl, exerçant sous la dénomination ALPHAGEST, est donc valablement habilitée à intenter l'action en justice au nom du syndicat des copropriétaires de la **RES**).

La demande est par ailleurs recevable en la pure forme.

- Régime de responsabilité applicable

Aux termes de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposé.

Le principe du non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle oblige la victime à agir obligatoirement sur le fondement de la responsabilité contractuelle lorsque le préjudice découle d'une relation contractuelle préexistante, de sorte que le syndicat des copropriétaires de la **RES**) ne peut pas agir sur la base de la responsabilité délictuelle.

Sa demande sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil est partant à déclarer irrecevable.

Pour aborder la question du délai à agir, il convient de déterminer dans un premier temps le cadre contractuel ayant existé entre parties et de le qualifier juridiquement.

En effet, ce n'est pas aux parties qu'il appartient de qualifier leur contrat et de soumettre celui-ci de la sorte au régime juridique correspondant : c'est au tribunal qu'il incombe de procéder à la qualification juridique des relations contractuelles d'après leur contenu réel (Cour 12 avril 1978 Co c/ Do, Pe et autres, no 4136, 4217 et 4218 du rôle; Cass. 9 juillet 1987, 27, 123).

Par la loi du 28 décembre 1976, le législateur a impérativement soumis aux dispositions de la vente d'immeubles à construire réglementée par les articles 1601-1 à 1601-14 du code civil tout contrat :

- 1) portant sur la livraison d'une construction future, donc inachevée au moment du contrat, le vendeur s'obligeant à l'achèvement
- 2) dans lequel le vendeur se réserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux
- 3) et dans lequel le prix doit être stipulé payable pendant la période de construction (Elter et Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis, nos 190, 193 et 199).

D'après une jurisprudence bien établie, une présomption de vente résulte de la fourniture, par celui qui promet d'exécuter un travail, de ses plans et de ses matériaux. Cette présomption est renforcée si l'acquéreur, prétendu maître de l'ouvrage, s'abstient de traiter lui-même avec les corps de métier et s'il se contente pratiquement d'être en rapport avec le promoteur qui s'est engagé à se charger de toutes les formalités et demandes pour la réalisation de l'immeuble selon les devis et plans confectionnés par lui-même, le client n'ayant aucun pouvoir d'y apporter des modifications (Cour 23 mai 1985 AG de 1830 c/ KA).

En l'espèce, il résulte en outre d'un acte notarié du 9 février 2000 qualifié de vente en état futur d'achèvement que la société GEOFFREY SA a vendu différents lots dans un immeuble en copropriété dénommée **RES**) à construire.

Il n'est pas contesté que c'est la société GEOFFREY SA qui s'est chargée de toutes les formalités et demandes relatives à la réalisation de l'immeuble litigieux.

Il en résulte que le contrat conclu entre parties remplit les conditions d'application de la loi précitée et qu'il doit être considéré comme une vente d'immeuble à construire soumise aux dispositions des articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil.

A ce titre, il y a lieu de noter qu'en ce qui concerne l'obligation de délivrance à charge du vendeur d'immeuble à construire, le tribunal retient 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 (*op. cit., n° 16*). 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 (*op. cit., n° 43*). 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 (*op. cit., n° 51*). En matière de défauts de conformité cachés, c'est la prescription trentenaire de droit commun qui s'appliquera (*op. cit., n° 59*).

Il y a lieu de rappeler que le demandeur se plaint de la présence d'algues sur les façades de la **RES**) qui se seraient réparties sur les ouvrages annexes de l'immeuble.

En l'occurrence, il n'est cependant pas établi que la défenderesse ait livré un immeuble non conforme aux prévisions contractuelles.

Les problèmes affectant la façade ne sont dès lors pas à qualifier de défaut de conformité.

En matière de garantie due par le vendeur d'un immeuble à construire, l'intention du législateur a été de rapprocher le régime de responsabilité du promoteur-vendeur de celui des constructeurs proprement dits.

Selon l'article 1646-1 du Code civil, *"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 tenus eux-mêmes en application des articles 1792 et 2270 du code civil. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur..."*.

Il y a cependant lieu de relever que le régime de responsabilité des promoteurs diffère suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause. En effet, l'article 1646-1 ne renvoie à la garantie décennale des constructeurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par une disposition particulière, l'article 1642-1 du Code civil.

Il résulte de ce dernier article qu'en matière de vente d'immeuble à construire, le vice est considéré comme apparent lorsqu'il a pu être constaté par l'acquéreur, soit avant la réception de l'ouvrage, c'est-à-dire la livraison de l'ouvrage, soit à l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, le plus tardif de ces deux événements étant déterminant.

En survenant après ce délai, le vice perd la qualification d'apparent pour prendre celle de vice caché (cf. M.Dagot, la vente d'immeubles à construire, Litec 1983, no 1269).

En l'espèce, il ressort des affirmations non contestées de la défenderesse que les vices affectant la **RES**) ne sont apparus qu'après l'achèvement des travaux et précisément en 2011.

Il appartient à celui qui se prévaut de l'existence d'une réception en bonne et due forme de l'établir.

La charge de la preuve pèse ainsi sur la défenderesse qui se prévaut de la réception de la façade.

La réception des travaux étant comprise comme un acte juridique, elle doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage 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.

Mais il faut considérer qu'à côté de la réception expresse, l'ouvrage peut être considéré comme ayant été réceptionné tacitement au cas où l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage est constatée. Il est ainsi retenu que la prise de possession des lieux peut constituer un élément à prendre en considération, mais il n'est pas suffisant à lui seul pour faire retenir l'existence d'une réception tacite. S'il s'ajoute néanmoins à la prise de possession des lieux un paiement du prix, on est en droit de retenir qu'il y a eu réception tacite de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage, à moins que des réserves importantes aient été émises par le maître de

l'ouvrage faisant douter de sa volonté de recevoir l'ouvrage (Perinet Marquet et Auby : Droit de l'urbanisme et de la construction, 6^{ème} éd., n° 1268).

Il est de principe que la réception peut être tacite, mais les actes pouvant faire conclure à pareille réception ne doivent pas être susceptibles d'une autre interprétation que celle d'une volonté d'agréeer l'ouvrage. Il est admis que la prise de possession sans réserves et le silence gardé par l'acquéreur après la prise de possession impliquent agréeation (*Cour d'appel 31 janvier 1995, numéro du rôle 13542*).

En l'occurrence, aucun procès-verbal de réception expresse de la façade, partie commune, n'est versé au dossier.

Il résulte des constats d'achèvement versés en cause que certains appartements et emplacements étaient achevés entre février et novembre 2002.

En effet, l'article 1601-6 du Code civil prévoit que l'immeuble vendu en état futur d'achèvement est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipements qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

Il faut encore distinguer la réception de l'ouvrage de l'opération d'achèvement de l'ouvrage qui consiste à déclarer comme achevés les travaux indispensables à l'utilisation de l'ouvrage et à dire que cette utilisation est conforme à la destination de l'ouvrage (voir sur toutes ces notions : *Cour d'appel 14 février 2001, numéro du rôle 22109*).

L'achèvement diffère de la réception de l'immeuble et c'est la réception qui marque le point de départ des garanties décennale et biennale.

La défenderesse verse encore deux procès-verbaux de réception d'appartements du 12 avril 2002 et du 26 juillet 2002.

L'immeuble comporte 130 lots selon les affirmations de la défenderesse.

Ces procès-verbaux de réception ne prouvent cependant pas la réception de la façade, partie commune par l'ensemble des copropriétaires.

Le tribunal ne dispose pas d'élément de preuve de la date à laquelle les copropriétaires ont payé l'intégralité du prix de l'immeuble, ni d'éléments lui permettant de fixer une date précise pour la réception tacite des parties communes par les copropriétaires.

Le tribunal ne dispose pas non plus d'éléments permettant de retenir la date de la prise de possession de l'immeuble par les différents copropriétaires.

Dans ces circonstances, il y a lieu de considérer que la réception de la façade n'est pas établie en cause.

Le présent litige doit partant être tranché au regard des dispositions de l'article 1642-1 du Code civil. Le bref délai n'est pas d'application en cette matière, car il ne s'agit pas de vices cachés. L'acquéreur peut donc exercer l'action en question pendant trente ans

(Ravarani G., Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pasicrisie 1990 ; Cour 30 mars 1999, rôle n° 20.541).

La responsabilité applicable en la matière est la responsabilité contractuelle de droit commun, telle qu'elle résulte de l'article 1147 du Code civil.

Dans le cadre de la responsabilité contractuelle de droit commun, l'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat qui entraîne une présomption de responsabilité de l'entrepreneur, une fois établie la réalité du vice allégué. L'entrepreneur, tenu d'atteindre le résultat promis, est - en tant que professionnel qualifié - censé connaître les défauts de la matière qu'il utilise ou de l'objet qu'il façonne. L'entrepreneur peut se décharger de cette présomption de responsabilité en rapportant la preuve que le désordre est dû à une cause qui n'est pas son propre fait et qui revêt les caractères de la force majeure (Cour d'appel, 11 mai 2005, numéro du rôle 28935).

Il convient dès lors d'apprécier s'il y a eu en l'espèce inexécution de ses obligations par la société GAMMA CONCEPT SA.

Comme déjà relevé par le juge des référés, le « rapport d'état des lieux » de Steve MOLITOR n'est pas à qualifier de rapport d'expertise, mais d'état des lieux.

Il y a partant lieu de se référer au rapport d'expertise contradictoire HENGEN du 22 octobre 2012.

L'expert constate ce qui suit :

« La façade présente un certain nombre de tâches. La fréquence des tâches est plus importante en façade avant (côté rue) que comparée au côté façade arrière. Ce phénomène est facilement interprétable par l'implantation géographique de l'immeuble ; la façade arrière est orientée plein sud et bénéficie par conséquent d'un ensoleillement beaucoup plus important, phénomène défavorable au développement d'inhomogénéités optiques. D'autant plus la présence d'arbres et arbustes dans les parages directs, qui avec leurs feuillages, favorise le développement de perturbations optiques sur la façade, résultant de l'apparition de tâches en fréquence plus ou moins élevée.

Ce phénomène n'est non seulement visible au niveau de la façade mais également sur les ouvrages annexes des immeubles, comme par exemple sur un des murs situés à l'entrée du garage respectivement au sol.

Il s'agit, à l'état actuel, d'un problème purement esthétique, qui ne met en aucun cas en cause la fonctionnalité de l'ouvrage ».

Si l'expert constate que la mise en œuvre est conforme aux règles de l'art des années 1999-2000, il s'étonne que le façadier n'a pas mis en place une peinture hydrofuge.

L'expert relève que l'apparition de microorganismes aurait pu être évitée par l'application sur l'enduit final d'un hydrofuge transparent par saturation sur l'enduit de façade et sur le béton vu (accès immeuble).

Il conclut que la pose de cet hydrofuge aurait protégé l'enduit final (poreux) et aurait empêché que l'enduit final ne se comporte ponctuellement comme une éponge et qu'ainsi l'hydrofuge n'aurait pas permis aux algues vertes de s'y accrocher et de proliférer en présence de l'humidité.

Il est de jurisprudence que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause. (TAL 15 mai 1997, rôle n°45072).

La défenderesse n'apporte aucun élément permettant au tribunal de retenir que l'expert s'est trompé dans ses conclusions.

En effet, le courrier du 4 février 2013 de la société STO SAS ne permet pas de remettre en cause les constatations faites sur place par l'expert HENGEN dans la mesure où l'expert a retenu comme cause des dégâts non pas un défaut d'entretien de la façade par les copropriétaires, mais le défaut d'application sur l'enduit final d'un hydrofuge transparent par saturation sur l'enduit de façade et sur le béton vu (accès immeuble).

Au vu des conclusions de l'expert HENGEN, le tribunal retient que la société GAMMA CONCEPT SA n'a pas atteint le résultat promis, le dommage se caractérisant par la prolifération d'algues sur la façade et a engagé sa responsabilité contractuelle envers les copropriétaires, de sorte que la demande du syndicat des copropriétaires de la **RES**) est fondée en principe.

La société GAMMA CONCEPT SA ne saurait s'exonérer de sa responsabilité contractuelle par le fait que les dommages sont dus à un phénomène naturel résultant de la présence de flore avoisinante étant donné que ce phénomène n'est, tel qu'il résulte de l'expertise HENGEN, ni imprévisible, ni irrésistible dans son chef.

- Indemnisation

Le demandeur réclame la condamnation de la société GAMMA CONCEPT SA à lui payer le montant de 181.163,93.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ce montant se décomposant comme suit :

- | | |
|--|--------------------|
| - coût de remise en état | 164.694,78.- euros |
| - frais de surveillance et de coordination du chantier | 16.469,15.- euros. |

L'expert a conclu que pour arrêter définitivement le phénomène de prolifération des microorganismes (algues), la mise en place d'un hydrofuge par saturation sur l'ensemble du bâtiment est préconisée.

Il évalue le coût de remise en état au montant de 164.694,78.- euros (TTC).

Il relève que n'est pas compris dans ce montant notamment les frais de surveillance et de coordination estimés à 10% de 143.212, soit 14.321.- euros (HT), y compris les frais de réception des travaux et garantie décennale écrite.

La défenderesse s'oppose à une réfection intégrale de la façade au motif que seule la façade nord et une partie de la façade sud sont touchées.

L'expert HENGEN retient que les photos annexées au rapport d'expertise montrent que toute la façade nord et une grande partie de la façade sud sont affectées de taches verdâtres (algues et mousse) et qu'il en est de même des murs en béton vu en particulier les murs bordant l'entrée à l'immeuble et au garage souterrain.

Le propre de la responsabilité civile est de rétablir aussi exactement que possible l'équilibre détruit par le dommage et de replacer la victime aux dépens du responsable dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit. La réparation du préjudice doit toujours être intégrale mais elle ne doit jamais être dépassée (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 18 décembre 2007, n°108.012 du rôle).

Il est de principe que la réparation du préjudice causé par une faute doit mettre la partie lésée dans la même situation dans laquelle elle se serait trouvée au jour où la réparation est ordonnée, si la faute n'avait pas été commise. La réparation doit donc être intégrale. La réparation doit aussi se limiter à ce qui est nécessaire pour replacer la victime dans l'état dans lequel elle s'est trouvée avant le sinistre (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 26 octobre 2011, n°108.841 et 112.615 du rôle).

En outre, en matière immobilière, dès lors que la reconstruction ou la remise en état est techniquement possible, la règle jurisprudentielle bien établie est que le responsable doit en assumer le coût, si la victime la demande. La victime n'a aucune déduction du vieux au neuf à supporter : la réfection ou la reconstruction doit être effectuée par le responsable au coût du neuf, quel qu'ait été l'état du bien immobilier avant la survenance du dommage (Cour d'appel, 4^e ch., 28 mars 2012, numéro 36513 du rôle).

Dans le cadre de l'évaluation du préjudice, il est de jurisprudence qu'il n'y a pas lieu d'appliquer aux montants indemnitaires un abattement par application d'un coefficient de vétusté en cas de remise à neuf (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 8^e ch., 13 juin 2006, numéro 80610 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 4 novembre 2011, n°135.846 et 136.376).

Au vu des principes dégagés, une réfection de l'intégralité de la façade s'impose.

Une remise en état de seulement deux côtés (nord et sud) de la façade n'équivaut cependant pas à une réparation intégrale, dans la mesure où deux côtés de l'immeuble seraient ainsi repeints et deux côtés - dont la peinture ne présente pas un hydrofuge, de sorte que des dommages ne cesseront de s'ajouter dans le futur - seraient couverts par une peinture datant environ de l'année 2000 et présentant forcément un aspect différent.

Il ne convient par ailleurs pas de retenir un coefficient de vétusté, d'autant plus que l'expert explique que la durée de vie d'une façade est de 25 ans.

Sans les dommages relevés dont la société GAMMA CONCEPT SA est responsable, la façade n'aurait pas encore dû être refaite à ce stade.

Pour ces motifs, il y a lieu de retenir sur base du rapport d'expertise HENGEN que le coût de remise en état des dommages causés par l'inexécution contractuelle de la société GAMMA CONCEPT SA s'élève au montant de 164.694,78.- euros (TTC) et que les frais de surveillance et de coordination s'élèvent au montant de 14.321.- euros (HT), soit 16.469,15.- euros (TTC).

La demande du syndicat des copropriétaires de la **RES**) est dès lors fondée à l'égard de la société GAMMA CONCEPT SA pour le montant de 181.163,93.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi du 18 avril 2004 telle que modifiée relative aux délais de paiement et intérêts de retard, la partie demanderesse a droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

- Frais de l'instance référé et frais d'expertise

Contrairement aux affirmations de la défenderesse, l'expertise judiciaire HENGEN a été nécessaires afin de toiser le présent litige dans la mesure où le rapport de Steve MOLITOR ne chiffrant par ailleurs pas les dommages, constitue un simple état des lieux.

La défenderesse succombant dans ses prétentions, il lui incombe de supporter les frais de la présente instance, de l'instance référé et de l'expertise HENGEN du 22 octobre 2012.

- Indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cass. Française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société GAMMA CONCEPT SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée.

La demande du syndicat des copropriétaires de la **RES**) en allocation d'une indemnité de procédure est fondée à l'égard de la société GAMMA CONCEPT SA ; eu égard à la nature et au résultat du présent litige, le tribunal possède les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 1.000.- euros la part des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge.

- Exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour d'appel du 8 octobre 1974, 23, 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a partant pas lieu de faire droit à la demande du syndicat des copropriétaires de la **RES**) en exécution provisoire du présent jugement.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, statuant contradictoirement,

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées,

vu l'ordonnance de clôture du 10 février 2015,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile,

reçoit la demande en la forme,

dit que l'autorisation d'introduire la présente action en justice a été valablement donnée au syndic par l'assemblée extraordinaire des copropriétaires de la **RES**) du 4 juin 2014,

dit la demande irrecevable sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,

dit que la façade de la **RES**) n'a pas fait l'objet d'une réception,

dit la demande fondée sur base de l'article 1147 du Code civil,

condamne la société GAMMA CONCEPT SA à payer au syndicat des copropriétaires de la **RES**) le montant de 181.163,93.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

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

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la **RES**) fondée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société GAMMA CONCEPT SA à payer au syndicat des copropriétaires de la **RES**) une indemnité de procédure de 1.000.- euros,

dit la demande de la société GAMMA CONCEPT SA non fondée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société GAMMA CONCEPT SA aux frais et dépens de la présente instance et de l'instance référé, y compris les frais de l'expertise judiciaire HENGEN du 22 octobre 2012 avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.