

Jugement civil no 166/2015 (8^e chambre)

Audience publique du mardi, 9 juin 2015.

Numéros du rôle: 159.122 et 160.923 (Jonction)

Composition:

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

I

ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence **RESIDENCE**), sis à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme AGIGEST S.A., établie et ayant son siège social à L-1941 Luxembourg, 323, route de Longwy, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 87.094, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de Jean-Claude STEFFEN, huissier de justice d'Esch-sur-Alzette du 24 décembre 2013,

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

ET

la société anonyme IMMONDORF S.A., établie et ayant son siège social à L-5280 Sandweiler, zone industrielle, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 93.516, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat, demeurant à Luxembourg.

II

ENTRE

la société anonyme IMMONDORF S.A., établie et ayant son siège social à L-5280 Sandweiler, zone industrielle, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 93.516, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes des exploits de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 7 mars 2014 et de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 10 mars 2014,

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société à responsabilité limitée BATI-TRAVAUX S.à.r.l. (anciennement BATICHIMIE TRAVAUX S.à.r.l.), établie et ayant son siège social à L-1318 Luxembourg, 58, rue des Celtes, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 37.177, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit MULLER,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 2) la société anonyme BETIC S.A., établie et ayant son siège social à L-4972 Dippach, 2, route de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 79.447, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit MULLER,

comparant par Maître Rosario GRASSO, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 3) la société anonyme PROJECT S.A., établie et ayant son siège social à L-8399 Windhof, 11, rue de l'Industrie, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 66.706, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit MULLER,

comparant par Maître François TURK, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 4) la société anonyme LUXCONTROL S.A., établie et ayant son siège social à L-4330 Esch-sur-Alzette, 1, avenue des Terres Rouges, inscrite au registre de commerce et des

sociétés de Luxembourg sous le n° B 15.664, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit MULLER,

comparant par Maître Robert LOOS, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 5) la société à responsabilité limitée MILLE-SERVICES LUXEMBOURG S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-4205 Esch-sur-Alzette, 5, Z.I. Lankelz, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 33.014, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit MULLER,

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

- 6) la société à responsabilité limitée HAUSMAN S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-9233 Diekirch, 55, avenue de la Gare, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 91.684, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit RUKAVINA,

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 7) la société à responsabilité limitée G + P MULLER ARCHITECTES S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-1343 Luxembourg, 1, Montée de Clausen, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 52.294, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit MULLER,

comparant par Maître Christian POINT, avocat, demeurant à Luxembourg.

En présence de

la société anonyme ARBALUX S.A., établie et ayant son siège social à L-8070 Bertrange, 39, Z.I. Bourmicht, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 54.325, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intervenant volontairement,

comparant par Maître Christian POINT, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Où le syndicat des copropriétaires de la résidence **RESIDENCE**) par l'organe de Maître David CASANOVA, avocat, en remplacement de Maître Alain GROSS, avocat constitué.

Où la société anonyme IMMONDORF S.A. par l'organe de Maître Sophie Barbara TRAXER, avocat, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, avocat constitué.

Où la société à responsabilité limitée BATI-TRAVAUX S.à.r.l. par l'organe de Maître Vania DOS SANTOS, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat constitué.

Où la société anonyme PROJECT S.A. par l'organe de Maître François TURK, avocat constitué.

Où la société anonyme LUXCONTROL S.A. par l'organe de Maître Nadine GLESENER, avocat, en remplacement de Maître Robert LOOS, avocat constitué.

Où la société à responsabilité limitée MILLE-SERVICES LUXEMBOURG S.à.r.l. par l'organe de Maître Denise PARISI, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat constitué.

Où la société à responsabilité limitée HAUSMAN S.à.r.l. par l'organe de Maître Nathalie BORON, avocat, en remplacement de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat constitué.

Où la société à responsabilité limitée G + P MULLER ARCHITECTES S.à.r.l. et la société anonyme ARBALUX S.A. par l'organe de Maître Pierre HEDOUIN, avocat, en remplacement de Maître Christian POINT, avocat constitué.

Faits

Le litige a trait à la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence **RESIDENCE**) tendant à l'indemnisation par le promoteur, la société IMMONDORF SA, des vices et malfaçons affectant les résidences sises à (...).

La société IMMONDORF SA s'est retournée contre les divers intervenants au chantier afin de se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 24 décembre 2013, le syndicat des copropriétaires de la résidence **RESIDENCE**) (ci-après le syndicat des copropriétaires) a fait comparaître la société IMMONDORF SA devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro 159.122 du rôle.

Par exploits d'huissier de justice des 7 et 10 mars 2014, la société IMMONDORF SA a fait comparaître la société BATI-TRAVAUX Sàrl, la société BETIC SA, la société PROJECT SA, la société LUXCONTROL SA, la société MILLE-SERVICES LUXEMBOURG SA, la société HAUSMAN Sàrl et la société G+P MULLER ARCHITECTES Sàrl devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro 160.923 du rôle.

Par ordonnance du 29 avril 2014, le juge de la mise en état a prononcé la jonction des procédures inscrites au rôle sous les numéros 159.122 et 160.923.

Par conclusions du 6 août 2014, la société ARBALUX SA intervient volontairement dans l'instance.

L'instruction a été clôturée en date du 17 février 2015.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral lors de l'audience du 26 mai 2015.

Prétentions et moyens des parties

Le syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires demande la condamnation de la société IMMONDORF SA à lui payer le montant de 105.000.- euros (le montant de 80.000.- euros du chef de remise en état et le montant de 25.000.- euros du chef de dommages et intérêts pour défaut de jouissance lors des travaux de remise en état) ou toute autre somme même supérieure à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ainsi qu'aux frais d'expertise s'élevant au montant de 1.978,83.- euros.

Le requérant base sa demande sur les articles 1142 et 1147 du Code civil, sinon les articles 1646-1 du code, voire 1604, sinon les articles 1792 et 2270 du Code civil.

Il demande la condamnation de la société IMMONDORF SA à lui payer une indemnité de procédure de 5.500.- 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.

En dernier lieu, il demande l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Il expose que la société IMMONDORF SA a, en sa qualité de promoteur, construit la résidence **RESIDENCE**) sise à (...).

Il fait état de vices constatés par expertise amiable : infiltrations d'eau dans les façades, dallage autour des immeubles hors plomb, infiltration d'eau sous les dalles en raison des joints défectueux, infiltrations dans le garage et à l'entrée principale, marches défectueuses, plinthes faisant défaut, la rampe du garage et l'illumination de la rampe ne fonctionnent pas, inondations du garage à la cave en raison de rigoles insuffisantes et en contre pente, la chaudière ne permet pas de débit d'eau chaude suffisant, le local des poubelles n'est pas aéré, l'alarme incendie ne fonctionne pas, remontées d'odeurs

via les aérations des toilettes, des salles de bains et des hottes de cuisine dans nombreux appartements.

Il souligne que l'expert BERALDIN n'a pas été en mesure de déceler tous les désordres et que dans l'assignation, il a fait état de nouveaux vices ou de désordres qui se sont aggravés depuis les passages de l'expert.

Pour cette raison, il y aurait lieu d'ordonner à titre subsidiaire une nouvelle expertise dont il avancerait les frais.

Cet expert devrait également déterminer dans quelle mesure les désordres sont dus à un manque d'entretien des copropriétaires et lesquels comme par exemple ceux affectant la façade seraient dus à l'intervention de la société VICTOR IMMO, copropriétaire, qui aurait procédé à l'installation de différents éléments.

La société IMMONDORF SA

La société IMMONDORF SA soutient que l'ouvrage était achevé et livré en 2006.

Elle renvoie au rapport LUXCONTROL pour établir que la réception a eu lieu le 18 décembre 2006.

Elle soutient que le syndicat des copropriétaires n'établit pas l'existence des dommages suivants : infiltrations en façades extérieures, dallage « hors plomb », insuffisance de rigoles et présence de contrepentes, dysfonctionnement de la rampe chauffante, dysfonctionnement de l'alarme d'incendie, odeurs dans les appartements, l'insuffisance de débit d'eau chaude de la chaudière, local poubelle non aéré.

Elle demande à voir constater que les désordres invoqués et ayant fait part de constats de l'expert BERALDIN sont dus à l'intervention du copropriétaire VICTOR IMMO et de fait n'entraînent pas la garantie du promoteur.

En tout état de cause, les désordres ne seraient couverts que par la garantie biennale du promoteur et le syndicat des copropriétaires serait forclos à agir.

La société IMMONDORF SA conteste le préjudice du syndicat des copropriétaires en son principe et en son quantum.

Elle s'oppose à la nomination d'un expert au motif que la partie adverse essaye de pallier à sa carence durant les années passées.

Elle demande à voir ordonner la comparution de l'expert BERALDIN pour qu'il se prononce sur les désordres constatés respectivement leur absence.

Si une expertise était ordonnée, il y aurait lieu d'ordonner l'intervention forcée des parties mises en cause par elle aux opérations d'expertise.

Elle sollicite la condamnation du syndicat des copropriétaires à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle a fait intervenir la société BATI-TRAVAUX Sàrl, la société BETIC SA, la société PROJECT SA, la société LUXCONTROL SA, la société MILLE-SERVICES

LUXEMBOURG SA, la société HAUSMAN Sàrl et la société G+P MULLER ARCHITECTES Sàrl au litige au motif que les prétendues malfaçons concernent des travaux pour lesquels celles-ci avaient pour mission la conception, la gestion, la réalisation et le contrôle technique.

A titre subsidiaire, elle demande la condamnation de la société BATI-TRAVAUX Sàrl, la société BETIC SA, la société PROJECT SA, la société LUXCONTROL SA, la société MILLE-SERVICES LUXEMBOURG SA, la société HAUSMAN Sàrl et la société G+P MULLER ARCHITECTES Sàrl solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant être prononcée contre elle dans l'instance principale.

Sa demande est basée sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon sur la responsabilité contractuelle de droit commun, sinon sur la responsabilité délictuelle.

Elle requiert également leur condamnation solidaire, sinon in solidum à lui payer une indemnité de procédure de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

La société BETIC

La société BETIC soutient que par contrat d'ingénieur du 19 février 2004, elle a été chargée par la société IMMONDORF SA de la mission d'ingénieur de génie technique des constructions des lots 2 à 6 du projet (...).

Les missions auraient été cantonnées à l'étude du projet avec définition du concept technique, choix des standards d'équipement avec les architectes, établissement d'un cahier des charges et proposition d'adjudication au maître de l'ouvrage.

La mission de contrôle, prévue uniquement sur demande expresse et en régie, n'aurait jamais été exécutée.

Elle conteste l'existence des problèmes invoqués par le syndicat des copropriétaires.

Il n'y aurait pas de chaudière dans le bâtiment étant donné que celui-ci est raccordé au chauffage urbain et s'il y a avait un problème, il serait dû à une mauvaise circulation de l'eau chaude.

Sur ses plans d'étude, la boucle et la pompe auraient été prévues, de sorte qu'elle n'engagerait pas sa responsabilité.

Le problème de remontée des odeurs concernerait la réalisation et/ou de maintenance de l'installation qui ne serait pas l'objet de son contrat.

Le matériel préconisé au titre de ses études serait équipé de clapets anti-retour d'odeurs.

Comme sa mission n'aurait pas compris de suivi du chantier, ni de réception des installations, la société IMMONDORF SA devrait agir contre la société ayant procédé à la pose de ces éléments.

Elle ne serait pas concernée par les autres vices invoqués et conteste l'existence de tout préjudice et de son quantum de même que le lien causal avec ses prestations réalisées dans le cadre de ce chantier.

Finalement, la société BETIC demande la condamnation de la société IMMONDORF SA à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

La société MILLE-SERVICES

La société MILLE-SERVICES précise qu'elle est intervenue dans le cadre de la construction de la résidence pour les seuls travaux concernant l'électricité.

Elle soutient qu'elle est uniquement concernée par les vices affectant la rampe chauffante de garage et l'illumination de cette rampe, respectivement le prétendu dysfonctionnement de l'alarme-incendie au sous-sol en rapport avec les travaux réalisés par elle.

Or, les vices allégués, s'ils étaient établis, l'origine des vices ne se trouverait pas dans ses travaux et ils affecteraient des menus ouvrages, de sorte que la société IMMONDORF SA serait forclosée à agir.

Face aux rapports LUXCONTROL, aucune pièce n'établirait que les travaux réalisés par elle seraient non conforme aux règles de l'art.

La société MILLE-SERVICES conteste le montant réclamé en son principe et en son quantum pour n'être appuyé par aucune pièce.

En outre, elle demande la condamnation de la société IMMONDORF SA à lui payer une indemnité de procédure de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction.

La société HAUSMAN & CO Sàrl

La société HAUSMAN & CO Sàrl soutient que son objet social comporte l'installation de sanitaire et de chauffage.

Suivant contrat d'entreprise du 3 octobre 2005, elle aurait été chargée par la société IMMONDORF SA des travaux de chauffage, sanitaire et de ventilation.

La réception définitive de ses travaux aurait eu lieu le 17 octobre 2007.

Elle se rallie aux conclusions de la société IMMONDORF SA pour conclure que la demande de celle-ci à son encontre est sans objet.

A titre subsidiaire, elle conclut à l'irrecevabilité de la demande de la société IMMONDORF SA au motif qu'elle sollicite sa condamnation à la tenir quitte et indemne de toutes les condamnations intervenues dans le rôle principal.

Elle pourrait tout au plus être tenue responsable pour les vices affectant les installations de chauffage, de ventilation et de sanitaire.

Les défauts de conformité apparents seraient couverts par la réception du 17 octobre 2007.

La partie adverse serait forclosée à agir pour les vices affectant les menus ouvrages.

Le manque de pression de la chaudière ne serait pas établi et concernerait un menu ouvrage.

De même aucun défaut de la ventilation principale de la résidence installée par elle ne serait établi.

En outre, la société HAUSMAN & CO Sàrl demande la condamnation de la société IMMONDORF SA à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction.

La société PROJECT SA

La société PROJECT SA est liée à la société IMMONDORF SA par un contrat de gestion du projet du 1^{er} décembre 2003.

Elle se rallie aux conclusions de la société IMMONDORF SA et soutient que la demande de celle-ci à son encontre est sans objet.

A titre subsidiaire, elle conclut au rejet de la demande et fait valoir que le contrat du 1^{er} décembre 2003 conclu avec la société IMMONDORF SA montre que la phase études ne comprend pas celle d'analyser et de valider les plans de l'architecte.

Elle soutient que le contrat prévoit que la mission ne comprend aucune partie de conception architecturale, de sorte qu'il ne comporte pas la mission d'analyser et de valider les plans d'architecte.

Lors de la phase chantier, elle ne serait pas en charge de la validation des plans d'architecte, ni du contrôle de l'exécution conforme par les corps de métier aux plans d'architecte et souligne que la direction du chantier se comprend comme gestion administrative et coordination.

La direction du chantier serait différente de la surveillance et du contrôle des travaux.

Dans le cadre de sa mission de direction, elle ne serait pas responsable des vices relevant de la technique propre et courante des différents corps de métier.

A titre plus subsidiaire, elle soutient qu'en vertu de l'article 8 du contrat, sa responsabilité solidaire avec d'autres intervenants serait exclue et il y aurait tout au plus lieu à limiter sa condamnation à sa seule part de responsabilité.

La société PROJECT SA demande la condamnation de la société IMMONDORF SA à lui payer une indemnité de procédure de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

La société LUXCONTROL

La société LUXCONTROL conclut au rejet de la demande de la société IMMONDORF SA à son encontre.

Les vices ne concerneraient pas la mission de contrôle technique lui attribuée suivant convention avec la société IMMONDORF SA.

Les problèmes de coulures sur façade, propagation d'algues et de joints concerneraient l'entretien de l'immeuble après la réception et ne la concerneraient pas.

Les joints entre les ouvrages, les évacuations des eaux de pluie, les aménagements extérieurs, les installations techniques comme la rampe chauffante ou la chaudière, l'alarme incendie et l'aération des locaux ne relèveraient pas de la garantie décennale et se situaient en dehors de son domaine d'intervention.

Aucune faute, aucune inexécution contractuelle ne seraient établies.

A titre subsidiaire, la demande de la société IMMONDORF SA serait irrecevable pour concerner des menus ouvrages.

Aux termes de l'article 4 de la convention, sa responsabilité solidaire et toute obligation in solidum seraient exclues et en vertu de l'article 5, ses obligations ne seraient que de moyen.

Elle demande à se voir déclarer le rapport d'expertise BERALDIN inopposable au motif qu'elle n'a pas pris part aux opérations.

Elle conteste encore le dommage en son principe et en son quantum.

En dernier lieu, la société LUXCONTROL demande la condamnation de la société IMMONDORF SA à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

La société BATI-TRAVAUX Sàrl (anciennement BATICHIMIE TRAVAUX Sàrl)

La société BATI-TRAVAUX expose qu'elle a été chargée par la société IMMONDORF SA en date du 17 janvier 2005 des travaux d'étanchéité et de zingueries de trois immeubles à construire.

Elle conclut au rejet de la demande de la société IMMONDORF SA à son encontre au motif qu'il ne résulte pas des rapports d'expertise que des travaux d'étanchéité ou de zinguerie réalisés par elle, seraient non conformes aux règles de l'art et elle renvoie surtout au rapport d'expertise WIES et au rapport de LUXCONTROL.

Si les rapports de l'expert WIES et de LUXCONTROL du 18 février 2011 auraient retenu l'existence d'infiltrations, il s'agirait d'un fait isolé et il n'y aurait plus eu d'infiltrations par après comme le témoignerait le rapport LUXCONTROL du 31 mars 2011.

Le problème des remontées d'odeurs via les aérations ne serait pas établi.

Concernant le ruissellement sur les façades, l'expert ferait des constatations théoriques, mais aucune mauvaise exécution de son travail ne serait relevée, de sorte que sa responsabilité ne serait pas engagée.

La garantie décennale ne serait pas applicable.

La société BATI-TRAVAUX s'oppose à l'institution d'une expertise au motif qu'en vertu de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne saurait être ordonnée pour pallier à la carence d'une partie dans l'administration de la preuve.

En dernier lieu, la société BATI-TRAVAUX demande la condamnation de la société IMMONDORF à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.-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.

La société G+P MULLER ARCHITECTES Sàrl et la société ARBALUX SA

La société ARBALUX SA intervient volontairement à l'instance en sa qualité d'associé de l'association momentanée d'architectes, qui, suivant contrat du 1^{er} décembre 2003 avec la société IMMONDORF SA, s'est vu confier la mission d'architecte décrite au contrat.

Elle conteste toute responsabilité.

La société G+P MULLER ARCHITECTES Sàrl et la société ARBALUX, réunies en association momentanée, contestent l'existence des désordres allégués et demandent à voir dire que la demande en intervention est sans objet.

A titre subsidiaire, elles exposent avoir été chargées par la société IMMONDORF par contrat d'architecte du 1er décembre 2003 de la conception du projet (...).

Elles renvoient à l'article 2 du contrat pour soutenir qu'elles étaient chargées d'une mission complète pour les missions 1-2-3 et 4 et d'une mission réduite pour les missions 5-6-7 et 8 correspondant à un suivi architectural des travaux.

Comme elles n'auraient pas été chargées d'une mission de surveillance, ni de coordination de l'exécution des travaux, leur responsabilité ne serait pas engagée en cas d'exécution de travaux en violation des règles de l'art.

Elles contestent encore les montants réclamés par le syndicat des copropriétaires.

Finalement, elles demandent la condamnation de la société IMMONDORF à leur payer une indemnité de procédure de 3.000.- 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 leur mandataire.

Motifs de la décision

La demande du syndicat des copropriétaires et celle de la société IMMONDORF sont recevables pour avoir été introduites dans les formes et délai de la loi.

Demande du syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE)

La société IMMONDORF SA a, en sa qualité de promoteur, construit trois résidences **RESIDENCE**) à (...).

La société LUXCONTROL a en cours de chantier établi des rapports.

L'expert BERALDIN a dressé un constat en date du 1^{er} octobre 2009 où étaient présents un représentant de la société IMMONDORF, du syndic, de la société PROJECT, de la société KDR Gérances & Services et le conseil syndical suite à diverses doléances de la copropriété.

Deux sinistres se sont produits en décembre 2010 et en janvier 2011 où l'immeuble a subi des infiltrations vers le sous-sol suite à des chutes de neige et de pluies importantes.

Pour constater ces sinistres, l'expert WIES a en date du 8 mars 2011 dressé un rapport d'expertise en présence du représentant du syndic de la copropriété, de représentants de la société IMMONDORF et d'un représentant de la société LUXCONTROL et de la société PROJECT.

L'expert BERALDIN a dressé un deuxième rapport d'expertise en date du 31 mai 2013 en présence de Maître Gross, d'un représentant du syndic, de la société TRACOL, de la société PROJECT, de la société IMMONDORF, de la société LUXCONTROL et de la société KUHN.

Le syndicat des copropriétaires se plaint actuellement de vices et malfaçons et fait plaider qu'entre le dernier rapport BERALDIN du 31 mai 2013 et son exploit d'huissier du 24 décembre 2013, certains vices se sont ajoutés et d'autres vices se sont aggravés.

En l'espèce, l'acte notarié qualifié de vente en état futur d'achèvement démontrant que la société IMMONDORF a vendu différents lots dans un immeuble en copropriété dénommée Résidence **RESIDENCE**) à construire n'est pas versé en cause.

Or, il est constant en cause pour ne pas être contesté par le syndicat des copropriétaires que les différents lots ont été vendus en état futur d'achèvement.

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 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..."*.

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

Aux termes de l'article 1792, si l'édifice péricule en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans.

Il y a 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).

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'agréer 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 agrégation (*Cour d'appel 31 janvier 1995, numéro du rôle 13542*).

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.

Il résulte du rapport RD6 du bureau de contrôle LUXCONTROL qu'elle a émis un avis favorable dans le cadre de la mission de contrôle technique qui lui a été confiée pour les lots 2,3, et 4 des trois résidences d'appartements.

La société LUXCONTROL a constaté que la garantie décennale prend effet à partir du 18 décembre 2006.

Il résulte du contrat du 11 novembre 2003 conclu entre la société IMMONDORF et la société LUXCONTROL que cette dernière a pour mission le contrôle technique sur les gros ouvrages, l'assistance du maître de l'ouvrage et la direction des travaux lors de la réception des travaux, la consignation des observations au procès-verbal de réception et la rédaction, après réception définitive, du rapport final qui sera soumis à l'assureur en vue de l'établissement du contrat d'assurance.

Le tribunal constate que ce rapport RD6 est à considérer comme réception des parties communes, de sorte qu'il y a lieu de retenir la date du 18 décembre 2006 comme point de départ des garanties biennale et décennale.

Il s'ensuit que les articles 1792 et 2270 du Code civil régissent la responsabilité de la société IMMONDORF pour les désordres apparus après la réception.

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

Il appartient partant au syndicat des copropriétaires de rapporter la preuve de l'existence des vices allégués et de leur lien causal avec les travaux de construction de les résidences **RESIDENCE**).

Il y a lieu de relever que les deux rapports BERALDIN du 1^{er} octobre 2009 et du 31 mai 2013 manquent de précision quant à l'origine des vices relevés, respectivement sont muets sur l'origine des vices.

Pour certains vices, l'expert BERALDIN a estimé que des vérifications supplémentaires s'imposent, notamment pour le problème de la chaufferie et de la rampe chauffante.

Ces vérifications n'ont pas encore été faites par un homme de l'art, et n'ont par conséquent pas pu être débattues contradictoirement par le syndicat des copropriétaires et la société IMMONDORF.

L'expert BERALDIN n'a pas évalué poste par poste le coût de remise en état des vices constatés.

Pour justifier sa demande d'institution d'une expertise, le demandeur fait en plus état de vices qui se sont aggravés et de nouveaux vices qui se sont ajoutés depuis la dernière visite des lieux par l'expert BERALDIN.

Aux termes de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver.

En aucun cas, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Contrairement aux affirmations de la société IMMONDORF, la demande du syndicat des copropriétaires visant à ordonner une expertise, n'est pas à considérer comme destinée à suppléer la carence du syndicat des copropriétaires dans la preuve étant donné que le tribunal dispose du rapport de l'expert WIES ainsi que des deux rapports BERALDIN qui démontrent à suffisance la réalité d'innombrables vices affectant la résidence **RESIDENCE**).

Le tribunal, qui ne dispose pas des connaissances techniques nécessaires, décide partant d'ordonner une expertise afin d'obtenir des éclaircissements détaillés sur l'existence et l'origine des vices (travaux de construction de la résidence, travaux effectués par la société VICTOR IMMO ou d'autres copropriétaires après la réception, défaut d'entretien ou autre), lui permettant de déterminer si les vices sont à ranger parmi ceux affectant de menus ouvrages ou de gros ouvrages, l'expert devant également préciser de manière détaillée les travaux de réfection ainsi que le coût de remise en état.

Dans la mesure où l'expert BERALDIN a déjà fait des visites des lieux et émis des observations concernant les résidences **RESIDENCE**), il y a lieu de lui confier la mission d'expertise telle que précisée au dispositif du présent jugement.

Il est évident que toutes les parties au présent litige, y compris la société BATI-TRAVAUX Sàrl, la société BETIC SA, la société PROJECT SA, la société LUXCONTROL SA, la société MILLE-SERVICES LUXEMBOURG SA, la société HAUSMAN Sàrl et la société G+P MULLER ARCHITECTES Sàrl devront participer aux opérations d'expertise.

La charge de la preuve des vices incombant au syndicat des copropriétaires, il lui incombe de faire l'avance des frais d'expertise.

Dans l'attente de la mesure d'instruction, il y a lieu de réserver le surplus des demandes et les frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

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

vu l'ordonnance de clôture du 17 février 2015,

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

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées,

reçoit les demandes du syndicat des copropriétaires de la résidence **RESIDENCE**) et de la société anonyme IMMONDORF SA en la forme,

dit que les articles 1792 et 2270 du Code civil régissent la responsabilité de la société anonyme IMMONDORF SA pour les désordres apparus après la réception,

avant tout autre progrès en cause, ordonne une expertise complémentaire et nomme expert **Monsieur Luciano BERALDIN, demeurant à L-4232 Esch-Alzette, 9, Place Jean-Pierre Manternach,**

avec la mission de concilier si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé :

- « *de constater l'état actuel des résidences **RESIDENCE**) à (...),*
- *de déterminer les vices, défauts ou malfaçons éventuels affectant les résidences **RESIDENCE**),*
- *de se prononcer sur les causes et origines de chaque désordre constaté,*
- *de proposer les moyens pour y remédier et d'en fixer le coût et de ventiler pour chaque désordre le coût en relation avec les travaux de la société IMMONDORF pour le cas où le désordre serait dû à plusieurs causes,*
- *de se prononcer sur d'éventuelles moins-values, le tout en tenant compte de ses rapports d'expertise du 1^{er} octobre 2009 et du 31 mai 2013 »,*

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes,

ordonne au syndicat des copropriétaires de la résidence **RESIDENCE**) de payer à l'expert la somme de 1.000.- euros au plus tard pour le 7 juillet 2015 à titre de

provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert ou à un établissement de crédit à convenir entre parties au litige, et d'en justifier au greffe du tribunal,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avvertir le juge de la mise en état,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 30 octobre 2015 au plus tard,

charge Madame le président de chambre Danielle POLETTI de la surveillance de cette mesure d'instruction;

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ce magistrat de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par Madame le Président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plume,

sursoit à statuer pour le surplus,

réserve les frais et les dépens de l'instance,

tient l'affaire en suspens.