

**Jugement civil n° 2019TALCH08/00035**

Audience publique du mardi, 12 février 2019.

**Numéro du rôle: TAL-2018-01116**

Composition :

Danielle POLETTI, vice-présidente,  
Philippe WADLÉ, juge,  
Melissa MOROCUTTI, juge-délégué,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES**), établi à (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée B/S GERANCES S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-3940 Mondercange, 7, rue de Pontpierre, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 116.073, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 5 février 2018,

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

**ET**

la société anonyme ROESER S.A., établie et ayant son siège social à L-1618 Luxembourg, 2, rue des Gaulois, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 105.649, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédict exploit TAPELLA,

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

---

## LE TRIBUNAL

Où le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES**) par l'organe de Maître Anne KLENSCH, avocat, en remplacement de Maître Alain GROSS, avocat constitué.

Où la société anonyme ROESER S.A. par l'organe de Maître Karine DOS SANTOS, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat constitué.

### Objet du litige

Le litige se meut entre, d'une part, le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES**) (ci-après : le syndicat des copropriétaires) et, d'autre part la société anonyme ROESER S.A. (ci-après : la société ROESER) au sujet de vices et malfaçons qui affecteraient ladite résidence, dont la défenderesse aurait assuré la promotion au moment de leur construction.

### Procédure

Par exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 5 février 2018, le syndicat des copropriétaires, comparant par Maître Alain GROSS, a fait donner assignation à la société ROESER à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Lex THIELEN s'est constitué pour la société ROESER en date du 9 février 2018.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-01116 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8<sup>e</sup> section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 18 décembre 2018.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 22 janvier 2019 et l'affaire a été prise en délibéré à la même date.

### Prétentions et moyens des parties

#### *- Le syndicat des copropriétaires*

Aux termes de son assignation introductive d'instance du 5 février 2018, le syndicat des copropriétaires demande la condamnation de la société ROESER à lui payer la somme de 75.000.- euros ou toute autre somme même supérieure à arbitrer par le tribunal, cette somme avec les intérêts légaux à compter de l'assignation introductive de la présente instance, jusqu'à solde. Au besoin, il demande à voir ordonner la nomination d'un expert avec la mission telle que spécifiée au dispositif de l'exploit du 5 février 2018.

Le syndicat des copropriétaires sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, ainsi que la condamnation de la société ROESER aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, et au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

À l'appui de sa demande, le syndicat des copropriétaires expose que la société ROESER a assuré, courant de l'année 2008, la promotion immobilière de l'ensemble résidentiel **RES**) sis à (...).

Des vices, malfaçons et autres désordres affecteraient les parkings à l'arrière de la résidence (revêtement, accès, grilles de stationnement, etc.). Les copropriétaires seraient intervenues à de nombreuses reprises auprès du promoteur, sans que ces interventions n'aient été suivies d'effet.

Face à l'inertie de la société ROESER, le syndicat des copropriétaires n'aurait eu d'autre alternative que d'assigner le promoteur aux fins de le voir condamner à effectuer les travaux de remise en état qui s'imposeraient, ceux-ci estimés à 50.000.- euros, et à lui payer des dommages et intérêts de l'ordre de 25.000.- euros pour troubles de jouissance.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de nommer un expert judiciaire avec la mission de détailler les vices, malfaçons et désordres affectant les emplacements de parking et leurs accès, d'en déterminer les origines et de fixer le coût des travaux de redressement.

La société ROESER ayant failli à ses obligations contractuelles de résultat de livrer un ouvrage exempt de tout vice et en conformité avec les règles de l'art, aurait engagé par là-même sa responsabilité et serait tenue de répondre les dommages en résultant, principalement sur base des articles 1142 et 1147 du code civil, subsidiairement sur base des articles 1646-1 et suivants, voire 1604 du code civil, sinon plus subsidiairement, sur base des articles 1792 et 2270 du même code, sous toute réserve de toute autre base légale susceptible d'être invoquée si besoin est.

#### - *La société ROESER*

La société ROESER, tout en se rapportant à la sagesse du tribunal en ce qui concerne la recevabilité en la pure forme de l'assignation, conclut d'abord à l'irrecevabilité de la demande du syndicat des copropriétaires, au motif que celui-ci ne disposerait pas de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour intenter son action, nécessaire en vertu de l'article 4.5 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Quant au fond, elle soutient que le syndicat des copropriétaires serait forclos à agir. La présente action au fond se situerait après la signature d'un procès-verbal de réception des parties communes en date du 14 février 2008. Aucune réserves n'auraient été actées dans ledit procès-verbal de réception. Les désordres invoqués devant être rangés

dans la catégorie des menus ouvrages, ils donneraient uniquement lieu à une garantie biennale dont le point de départ serait ledit procès-verbal de réception. A supposer qu'il s'agisse de vices affectant des gros ouvrages, ces vices, n'affectant pas la solidité de l'immeuble, auraient dû être dénoncés endéans un bref délai après leur apparition et ensuite donnaient lieu à une action en justice endéans le délai d'un an.

En tout état de cause, elle conteste tant le principe que le quantum de la demande. Les vices ne seraient pas établis et les montants réclamés seraient manifestement surfaits.

Elle s'oppose encore à toute mesure d'expertise dont l'opportunité ne serait pas donnée en l'espèce.

Elle sollicite enfin la condamnation du syndicat des copropriétaires aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, et au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

### Motifs de la décision

#### *- Moyen tiré du défaut d'autorisation d'ester en justice*

L'article 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose dans son point 5 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. Cette règle ne s'applique ni lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, ni en cas d'urgence ne permettant pas la convocation régulière d'une assemblée générale.

Une action entamée sans cette autorisation devrait être déclarée irrecevable. Il est cependant admis que la décision autorisant le syndic d'agir en justice peut intervenir en cours d'instance, voire être produite pour la première fois en instance appel. La ratification ultérieure de l'action intentée par le syndic est donc valable (Cour d'Appel, 6 décembre 1990, Pas. 28, p. 237).

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence **RES**) qui s'est tenue le 27 juin 2017 et notamment de la résolution n° 6 ce qui suit : « *Avant de prendre une décision définitive concernant la réfection des parkings extérieurs, le syndic a été chargé de vérifier si les travaux de réfection tombent sous la garantie décennale du promoteur. Si les travaux sont encore couverts par la garantie décennale du promoteur, le conseil syndicat et le syndic ont été mandatés d'agir au nom des copropriétaires afin que le promoteur prenne ses responsabilités et qu'il fasse le nécessaire pour remettre en état les parkings* » (pièce 1 de la farde de 3 pièces du 13 février 2018 de Maître GROSS).

Le tribunal en déduit que les copropriétaires ont implicitement, mais nécessairement entendu chargé le syndic d'agir au besoin judiciairement à l'encontre du promoteur.

Il ressort ensuite du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence **RES**) qui s'est tenue le 13 octobre 2018, notamment de la résolution unique ce qui suit : « (...) *L'assemblée a décidé de donner mandat à Maître Alain GROSS pour agir à l'encontre du promoteur dans le cadre d'une action en responsabilité relative aux malfaçons dont sont affectés les revêtements des sols d'accès aux parkings extérieurs ainsi que les parkings extérieurs (...)* » (pièce 1 de la farde de 1 pièce du 24 octobre 2018 de Maître GROSS).

S'il est vrai que l'assemblée ne peut pas directement charger un avocat d'agir en justice, le mandat d'agir en justice est, comme il vient d'être exposé ci-avant, contenu dans l'autorisation donnée le 27 juin 2017.

Dans ces conditions, et en application des principes dégagés ci-devant, le moyen d'irrecevabilité soulevé par la société ROESER n'est pas fondé.

- *Qualité à agir*

L'article 3 de la loi modifiée du 16 mars 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis établit la distinction entre les parties privatives et les parties communes d'un immeuble en copropriété en prévoyant notamment aux alinéas 1 et 2 que :

*« 1. Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles sont la propriété exclusive du copropriétaire.*

*2. Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.*

*Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes :*

- *le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;*
- *le gros-œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;*
- *les coffres, gaines et têtes de cheminées ;*
- *les locaux des services communs ;*
- *les passages et corridors ;*
- *les terrasses, balcons, balustrades et garde-corps, à l'exclusion du revêtement superficiel des terrasses et balcons invisible de l'extérieur ».*

Le syndicat des copropriétaires demande indemnisation du chef de vices affectant les parkings extérieurs (emplacements et accès).

Le tribunal note qu'il n'apporte aucune précision quant à la propriété – commune ou privative – des parkings extérieurs en question. Il ne résulte en outre ni des photos, ni d'un quelconque autre élément quelle est la qualification qu'il convient de leur donner.

A ce niveau, il convient de rappeler que sont présumées communes, toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire (Jurisclasseur copropriété, fasc.62 : statut de la copropriété – éléments constitutifs de la

copropriété – parties communes et parties privatives ; fascicule du 9 janvier 2016, mis à jour le 15 février 2017 ; n°61).

A défaut d'élément contraire, et en l'absence de contestation quelconque de l'une ou l'autre partie sur ce point, il y a lieu de considérer que les emplacements extérieurs évoqués relèvent des parties communes.

Le syndicat des copropriétaires a par conséquent qualité à agir dans la mesure où le vice invoqué trouve son origine dans une partie commune dont il a la charge d'assurer l'intégrité.

- *Forclusion du droit d'agir en justice*

Le syndicat des copropriétaires agit principalement sur base des articles 1142 et 1147 du code civil, subsidiairement sur base des articles 1646 et 1604 du code civil et plus subsidiairement sur base des articles 1792 et 2270 du code civil.

Pour aborder la question du délai à agir, il convient de déterminer dans un premier temps le cadre contractuel ayant existé entre parties à l'effet 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).

En vertu de l'article 61 du nouveau code de procédure civile, il incombe au juge de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et de donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

*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 ».*

En l'occurrence, il ressort à suffisance du dossier, ensemble les déclarations concordantes des parties, que la société ROESER est intervenue en qualité de constructeur-promoteur dans le cadre de la construction de l'immeuble « Résidence RES) », situé à (...), placé sous le régime de la copropriété, et qui a fait l'objet d'une vente par lots aux copropriétaires.

Un procès-verbal de réception des parties communes de la résidence **RES**) a été signé en date du 14 février 2008 par le représentant de la société ROESER et la copropriété.

Il y a dès lors lieu de qualifier le contrat conclu entre parties de contrat de vente à terme au sens de l'article 1601-2 du code civil.

Il résulte de ce qui précède que les parties sont liées par une vente d'immeuble à construire soumise aux dispositions des articles 1601-1 à 1601-14 du code civil.

En matière de vente d'immeuble à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

L'article 1646-1 du code civil prévoit que « *Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur.* »

Il y a encore 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 du code civil 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 de ce même code.

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

Cette disposition ne s'applique qu'au vice qui s'est révélé avant le plus tardif des deux événements : soit, la réception des travaux, soit, l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur.

C'est à la date de l'événement le plus tardif qu'il faut se placer pour déterminer si le vice constaté est soumis ou non au régime de l'article 1642-1 du code civil. Survenant au-delà de ce délai, le vice perd en effet la qualification d'apparent pour s'entendre d'un vice caché relevant de l'article 1646-1 du code civil (Jurisclasseur civil : Vente d'immeubles à construire, fasc. 20, numéro 93).

En l'occurrence, les désordres invoqués par le syndicat des copropriétaires affecteraient le revêtement des emplacements de parking extérieurs ainsi que l'accès à ces derniers.

Le syndicat des copropriétaires se prévaut à cet égard d'un courrier adressé au promoteur en date du 1<sup>er</sup> juillet 2016 (pièce 2 de la farde de 3 pièces du 13 février 2018 de Maître GROSS).

A la lecture de ce courrier, il appert que les copropriétaires se plaignent de ce que les grilles gazon en plastique (lesquelles constituent en fait le revêtement des parkings extérieurs) sont fortement abîmées et demandent le remplacement de ces éléments par des grilles en béton.

Il est encore expliqué dans des conclusions subséquentes du syndicat des copropriétaires que l'utilisation des parkings est rendue impossible en raison du revêtement qui rend l'immeuble impropre à sa destination.

Le tribunal en déduit que c'est le revêtement des parkings extérieurs à lui seul qui constitue le vice invoqué par le syndicat des copropriétaires.

Les moyens relatifs aux voiries d'accès manquent dès lors de pertinence.

De même, les références relatives à l'état actuel du revêtement qui serait la conséquence d'un défaut de conformité par rapport au cahier des charges ne sont également pas pertinentes, dès lors que l'extrait du cahier des charges versé au tribunal (pièce 1 de la farde de 2 pièces du 2 juillet 2018 de Maître GROSS) ne vise que les voiries d'accès et chemins d'accès aux entrées, enmarchement, rampes et cours, à l'exclusion des parkings.

Dans ces conditions, un éventuel défaut de conformité laisse d'être établi.

S'agissant des vices proprement dits, les parties ne se prononcent pas expressément sur le caractère caché ou apparent des désordres invoqués, mais la société ROESER conteste le caractère apparent des vices au moment de la réception.

Il appartient à la partie qui se prévaut d'une réception des travaux d'en rapporter la preuve.

En l'occurrence, le syndicat des copropriétaires se prévaut de l'absence de réception de de l'arrière de l'immeuble regroupant les emplacements de parkings litigieux et leur revêtement pour conclure à l'application du délai de garantie de droit commun, qui est de trente ans, tandis que la société ROESER se prévaut d'une réception explicite de tous les alentours de l'immeuble, y inclus lesdits emplacements de parking et leur revêtement.

Le tribunal note que le procès-verbal vise à la page 1, point 1, les parties communes suivantes : *Alentours extérieurs de l'immeuble, entrée A & B*. Aucune réserve n'a été faite.

En l'absence de mentions précises excluant certaines parties des alentours de l'immeuble, comme les emplacements de parkings en question, ou de réserves



explicites sur ce point, il y a lieu de retenir que les termes *Alentours extérieurs de l'immeuble* concernent tous les extérieurs de l'immeuble sans distinction.

Le tribunal donne encore à considérer que la copropriété a pris possession sans réserve des parties communes, en ce compris les emplacements de parkings litigieux, lors de la signature du procès-verbal et de la remise des clés en date du 14 février 2008.

Il n'est également pas contesté qu'une utilisation régulière et sans encombres desdits emplacements de parkings s'est faite dès cette date par les copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires ne verse, en effet, aucune réclamation ou correspondance antérieure au courrier recommandé du 1<sup>er</sup> juillet 2016 attestant d'un quelconque problème en rapport avec les emplacements de parking.

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir qu'il y a eu sinon réception explicite, du moins réception tacite des parties communes de l'immeuble le 14 février 2008.

Le syndicat des copropriétaires n'établissant pas l'existence du vice au moment de la réception, il y a lieu de considérer que le vice était caché et d'appliquer l'article 1646-1 du code civil. En vertu de cet article, le vendeur d'un immeuble à construire est tenu de garantir les vices de la construction pendant 10 respectivement 2 ans selon que le vice affecte le gros ouvrage ou les menus ouvrages. Ce délai commence à courir à partir de la réception.

La responsabilité applicable en l'espèce est dès lors celle des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil renvoyant au régime des articles 1792 et 2270 du code civil, qui est exclusif de l'obligation d'agir dans un bref délai instaurée par l'article 1648 du code civil.

Suivant l'article 1792 du code civil, « *Si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans.* », et d'après l'article 2270 du code civil, « *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.* ».

Par application de ces textes, il n'y a garantie décennale que si les vices affectent les gros ouvrages par opposition aux menus ouvrages.

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 (Cour d'appel, 1<sup>ère</sup> chambre, 11 juillet 2012, n° 37825 du rôle ; Cour d'appel, 4<sup>ème</sup> chambre, 19 juin 2013, n° 37858 du rôle).

Doit être qualifié de menu ouvrage tout élément qui n'est conçu et 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 simple remise à neuf, sans destruction (Cour, 29 juin 1984, Pas. 26, 184 ; Cour d'appel, 11 juillet 2012, précité ; Cour d'appel, 19 juin 2013, précité).

*« Constitue un gros ouvrage, toute construction d'une certaine importance qui forme un tout complet. Il doit être retenu comme critère non seulement la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité et sa sécurité, mais encore son utilité en ce sens que les malfaçons qui l'affectent, rendent l'édifice impropre à sa destination. Ne constituent des menus ouvrages que ceux qui sont conçus et réalisés à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ceux qui ne participent pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement serait inadmissible au titre d'entretien ou de simple remise à neuf, sans destruction.*

*Il y a gravité du vice au sens de l'article 1792 du code civil, lorsque en raison du vice affectant le gros ouvrage et en raison de la fonction et de l'utilité de celui-ci dans la construction, la « solidité » et la durabilité de la construction sont compromises » (Cour d'appel, 7<sup>ème</sup> chambre, 30 septembre 2008, n° 32308 du rôle).*

Le critère est en principe tiré de la nature et de la destination de l'ouvrage, et non des caractères ou de l'importance du vice qui l'affecte (Cour d'appel, 11 juillet 2012, précité ; Cour d'appel, 19 juin 2013, précité ; J. Fossereau, *Le «clair-obscur» de la responsabilité des constructeurs*, Dalloz 1977, chronique, p. 20) ou du coût de la remise en état (Cour d'appel, 7<sup>ème</sup> chambre, 30 septembre 2008, précité).

En dernier lieu, il y a lieu de rappeler que, si le principe est que le délai est de dix ans pour les gros ouvrages et de deux ans pour les menus ouvrages conformément à l'article 2270 du code civil, il reste que si les désordres aux menus ouvrages sont la conséquence de vices apparus aux gros ouvrages, le délai pour les menus ouvrages est également de dix ans, les vices apparus aux menus ouvrages trouvant leurs cause et origine dans les vices apparus aux gros ouvrages (Cour d'appel, 30 septembre 2008, précitée).

Conformément à 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. »*

En l'espèce, il appartient dès lors au syndicat des copropriétaires d'établir non seulement l'existence des désordres invoqués, mais encore la gravité de ces désordres.

À cet égard, le syndicat des copropriétaires verse des photos des emplacements de parking prétendument affectés par les vices.

Le tribunal constate que le revêtement incriminé est constitué de dalles de parkings en matière plastique employées pour couvrir les aires de stationnement et permettant la végétalisation et l'infiltration des eaux pluviales.

Ce revêtement n'a pas fait l'objet d'une pose dans la chape, respectivement n'y est pas intégré.

Eu égard à la gravité relative des désordres ainsi constatés et dans la mesure où ceux-ci n'affectent pas la solidité de l'immeuble, ni ne portent atteinte à sa destination, le tribunal estime que ces désordres, à les supposer établis, quod non, sont à ranger parmi les vices affectant des menus ouvrages.

Il s'ensuit que la demande en réparation du syndicat des copropriétaires doit être introduite dans les deux ans à partir de la réception.

En effet, pour que le constructeur soit tenu à garantie, il ne suffit pas que les vices soient apparus endéans le délai prévu de deux ans, mais il faut encore que l'action en garantie ait été introduite durant ce délai.

Etant donné qu'il a été retenu ci-avant que la réception des travaux visés est intervenue le 14 février 2008, et que l'assignation en justice date du 5 février 2018, le syndicat des copropriétaires est forclos à invoquer les vices affectant lesdits travaux.

La responsabilité de la société ROESER n'est partant pas engagée à cet égard et la demande y afférente du syndicat des copropriétaires est à déclarer irrecevable.

- *Demandes accessoires*

Chaque partie demande l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass.fr.civ.2<sup>ième</sup>, 10 octobre 2002, Bull.civ. 2002 II, n°219, p.172).

La demande afférente du syndicat des copropriétaires n'est, en raison de l'issue du litige, pas fondée.

A défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société ROESER est à rejeter.

A défaut de condamnation principale, la demande du syndicat des copropriétaires tendant à l'exécution provisoire est devenue sans objet.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.

Au vu des éléments du dossier et de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de faire exception au principe de la condamnation de la partie succombant, en l'espèce, le syndicat des copropriétaires, aux frais et dépens de l'instance.

### PAR CES MOTIFS

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

vu l'ordonnance de clôture du 18 décembre 2018 ;

entendu le rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile ;

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées ;

reçoit la demande en la forme ;

rejette le moyen tiré du défaut d'autorisation d'ester en justice ;

dit que le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES)** a qualité à agir ;

constate que le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES)** est forclos à agir ;

partant, déclare la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES)** irrecevable ;

déboute les parties de leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES)** aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance en ce qui le concerne.