

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 274 / 2007 (8e chambre)

Audience publique du mardi, 4 décembre 2007

Numéros du rôle : 104670 et 107641 (Jonction)

Composition:

Agnès ZAGO, vice-présidente,
Danielle POLETTI, premier juge,
Françoise HILGER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

I. ENTRE :

le syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE ADRESSE1.), sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre du commerce et des sociétés à Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) et représentée par son gérant actuellement en fonctions,

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick KURDYBAN, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 10 octobre 2006,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en liquidation, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre du commerce et des sociétés à Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) et représentée par son liquidateur actuellement en fonctions,

défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Henri FRANK, avocat, demeurant à Luxembourg,

II. E N T R E :

la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en liquidation, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre du commerce et des sociétés à Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) et représentée par son liquidateur actuellement en fonctions,

demanderesse en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 19 mars 2007,

comparant par Maître Henri FRANK, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société anonyme SOCIETE3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre du commerce et des sociétés à Luxembourg sous le numéro NUMERO3.) et représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

défenderesse en intervention aux fins du prédict exploit ENGEL,

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

LE TRIBUNAL

Oùï le syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE ADRESSE1.) (ci-après le syndicat) par l'organe de son mandataire Paul NOURISSIER, avocat en remplacement de Maître Georges PIERRET, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Oùï la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après SOCIETE2.)) en liquidation par l'organe de son mandataire Maître Romain LANCIA, avocat en remplacement de Maître Henri FRANK, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Où la société anonyme SOCIETE3.) S.A. (ci-après SOCIETE3.) par l'organe de son mandataire Maître Pierre HEDOUIN, avocat en remplacement de Maître Christian POINT, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Faits

Les faits tels qu'ils résultent de l'exploit introductif d'instance ainsi que des pièces et conclusions échangées entre parties peuvent se résumer comme suit :

SOCIETE2.) a été le constructeur d'un immeuble résidentiel dénommé ADRESSE1.), sis à L-ADRESSE2.).

Début 2005, des désordres affectant l'immeuble et se matérialisant par des dégâts au niveau des chapes et carrelages des 17 balcons de l'immeuble ont été relevés par les copropriétaires, lesquels désordres ont été dénoncés à l'assureur du constructeur SOCIETE3.).

La compagnie d'assurances SOCIETE3.) couvre, aux termes d'une police d'assurances n° (...) souscrite le 24 janvier 1997 par le constructeur, entre autres la garantie décennale des travaux effectués à l'immeuble.

La réception définitive de l'immeuble a été fixée au 17 octobre 1996, date retenue pour le départ des garanties.

Procédure

Par exploit d'huissier du 10 octobre 2006, le syndicat a assigné SOCIETE2.) devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au registre des rôles sous le numéro 104.670.

Par exploit d'huissier du 19 mars 2007, SOCIETE2.) a mis SOCIETE3.) en intervention.

Cette affaire a été inscrite au registre des rôles sous le numéro 107.641.

Par ordonnance du 17 avril 2007, le magistrat de la mise en état a prononcé la jonction des procédures inscrites au rôle sous les numéros 104.670 et 107.641.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 20 novembre 2007.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 27 novembre 2007.

Prétentions et moyens des parties

Le syndicat demande la condamnation de SOCIETE2.) à effectuer les travaux de réfection de l'intégralité de la résidence ADRESSE1.) dans le mois du prononcé du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 2.500.- EUR par jour de retard, subsidiairement à lui payer la somme de 82.634,63.- EUR, sinon tout autre montant à arbitrer par le tribunal ou par voie d'expertise.

Il réclame encore une indemnité de procédure de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Sa demande est basée sur l'article 1646-1 du code civil, sinon sur toute autre base légale à justifier.

SOCIETE2.) soulève la forclusion à agir du syndicat pour non-respect du bref délai à agir. Subsidiairement, elle conclut à l'instauration d'une expertise. Elle réclame également une indemnité de procédure de 800.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Par exploit séparé, elle a mis en intervention son assureur SOCIETE3.) aux fins de le voir condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir contre elle.

SOCIETE3.) fait valoir que la demande principale est irrecevable pour défaut de qualité à agir du syndic, représentant le syndicat, au motif que ce dernier ne disposerait pas d'une autorisation valable d'agir en justice, autorisation qu'il serait, par ailleurs, forclos à requérir a posteriori, dans la mesure où le délai de garantie décennale due par le constructeur d'immeubles serait expiré. Elle conclut ainsi à la forclusion de la demande, en ce qu'elle concerne des vices affectant la solidité du gros œuvre pour expiration du délai de garantie décennale, et à l'irrecevabilité de la demande en ce qui concerne les vices de construction n'affectant pas la solidité du gros œuvre arguant que l'action n'a pas été intentée dans un bref délai. Subsidiairement, elle fait plaider que les conditions d'application de la garantie ne seraient pas données, sinon qu'il y aurait lieu à application d'une franchise de 10 %.

Le syndicat réplique avoir autorisé le syndic à agir en justice lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 8 juin 2006. L'assignation ayant été introduite le 10 octobre 2006, soit endéans le délai décennal, serait en conséquence recevable sur base de l'article 1792 du code civil pour les vices affectant la solidité du gros œuvre. La demande serait encore recevable en ce qui concerne les vices de construction n'affectant pas la solidité du gros œuvre, le bref délai ayant valablement été interrompu par des pourparlers entre parties. Il conteste encore les clauses d'exclusion de garantie invoquées par l'assureur pour ne pas lui être opposables.

SOCIETE2.) se rallie aux conclusions de son assureur en ce qui concerne la recevabilité de la demande à défaut d'autorisation valable d'agir en justice. Elle conteste néanmoins les arguments de son assureur quant aux clauses de garantie. Elle conteste également l'existence de pourparlers avec le syndicat.

Motifs de la décision

- *Défaut de qualité*

En principe, le syndic ne peut entamer une action en justice sans avoir eu l'autorisation par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

Une action entamée sans cette autorisation devrait être déclarée irrecevable. Sur ce point, la jurisprudence a fortement évolué, et notamment en ce sens que l'autorisation peut être donnée au syndic après que celui-ci ait engagé la procédure et peut même pour la première fois être produite en instance d'appel. La ratification ultérieure de l'action intentée par le syndic est donc valable.

Néanmoins, en cas de contestation, il appartient au syndic de rapporter la preuve de son mandat d'agir en justice donné par l'assemblée des copropriétaires. Cette preuve résulte normalement du procès-verbal dressé à l'issue de l'assemblée des copropriétaires.

En l'occurrence, le syndicat estime avoir autorisé le syndic à agir en justice lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 8 juin 2006.

Il résulte cependant clairement du procès-verbal de ladite assemblée sous le point 9) concernant la réfection des balcons que : « (...) *le syndic est chargé de se procurer, auprès de SOCIETE3.) respectivement de la société SOCIETE4.), tous les rapports établis à ce sujet et d'intervenir en vue d'obtenir une réponse de SOCIETE3.) jusqu'à fin juillet 2006. A défaut de progrès sur ce dossier après ce délai, il sera alors demandé à l'avocat de la copropriété, Me Pierret, d'intervenir. (...)* ».

Le tribunal ne peut, au vu des termes assez vagues employés, et sous peine de dénaturation, interpréter dans le mandat d'examiner le problème de la réfection des balcons avec l'assureur et le bureau d'études également celui d'assigner en justice à défaut de progrès, la référence à l'intervention d'un avocat dans le dossier n'impliquant pas nécessairement l'introduction d'une action en justice par cet avocat.

Ce procès-verbal ne saurait dès lors justifier de la qualité à agir du syndic.

Le syndicat verse ensuite une copie d'un procès-verbal d'une assemblée générale des copropriétaires tenue en date du 11 juin 2007. Il ressort de ce second procès-verbal que le syndic est autorisé à l'unanimité des voix présentes pour entamer une action en justice concernant la réfection des balcons.

La demande est donc régulière en la pure forme.

- *Qualification des contrats et des régimes de responsabilité*

Il y a lieu de déterminer maintenant le cadre contractuel ayant existé entre parties à l'effet de le qualifier juridiquement, cette qualification déterminant notamment le régime de responsabilité applicable au litige et réglant le cas échéant la question du bref délai et de la prescription.

Il n'est pas contesté que les appartements, parkings, caves et autres locaux techniques composant la résidence ADRESSE1.) ont été vendus en état futur d'achèvement par SOCIETE2.).

Il convient donc de retenir que les articles 1601-1 à 1601-14 du code civil ont vocation à s'appliquer.

A ce stade, plusieurs remarques préliminaires s'imposent :

- Les rapports contractuels entre parties excluent que la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du code civil puisse être invoquée.
- Pour le cas où la garantie décennale ou biennale trouverait application, mais que l'action aurait été intentée tardivement, l'action ne pourrait être exercée sur une autre base.
- Le régime de la responsabilité du vendeur en l'état futur d'achèvement est aligné sur celui de l'entrepreneur d'édifices. La garantie du chef de vices cachés du vendeur de droit commun ne joue donc pas et l'observation des délais de l'article 1648 du code civil n'est donc pas exigée.

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.

Aucune des parties ne conteste l'existence d'une telle réception.

Le contrat d'assurance de SOCIETE2.) a lié la prise d'effet des garanties décennale et biennale à des investigations sur la qualité des travaux à faire par un organisme de contrôle technique et à la rédaction d'un procès-verbal de réception avec observations relatives aux garanties.

Il résulte de l'avenant n° 02 à la police d'assurances (...) émis suite au dépôt du rapport final de ce contrôle technique de la construction assurée que la date de prise d'effet des garanties a été fixée au 17 octobre 1996.

Ce rapport ne contient pas de réserves éventuelles liées à la qualité des travaux relatifs aux chapes et carrelages des balcons.

Le syndicat, pour sa part, ne se prévaut pas de l'émission de réserves.

En l'absence d'éléments contraires, il convient donc de retenir que la réception définitive de l'immeuble est intervenue au plus tard le 17 octobre 1996, cette date valant comme point de départ du délai des garanties.

Il ressort du dossier que les vices actuellement mis en cause par le syndicat se sont révélés début 2005.

Il s'agit dès lors de vices cachés.

Le régime instauré par les articles 1792 et 2270 du code civil, auquel renvoie l'article 1646-1 du code civil, prévoit pour les vices cachés soit une garantie décennale, soit une garantie biennale pour les constructeurs, suivant la nature des ouvrages affectés.

La garantie décennale joue en présence de vices qui affectent les gros ouvrages et qui portent atteinte à la solidité de l'édifice ou le rendent impropre à sa destination.

Il n'est pas contestable que les désordres affectant les balcons sont à ranger parmi les désordres affectant des gros ouvrages. En effet, la nature même de ces dommages infère obligatoirement une atteinte au gros oeuvre requérant par ailleurs des travaux de réparation non-négligeables.

Il ne ressort cependant pas des pièces du dossier si ces désordres compromettent la solidité de l'édifice.

Si c'est bien le cas, tel que le fait plaider le syndicat, la garantie décennale trouve application.

Si la garantie décennale ne joue pas, le syndicat peut cependant, en ce qui concerne ces désordres, exercer, non pas l'action en garantie des vices cachés du contrat de vente de droit commun soumise à l'observation des délais de l'article 1648 du code civil, mais l'action en responsabilité contractuelle, à condition de démontrer une faute.

Dans les deux cas, il convient, de prime abord, d'examiner les moyens avancés par le promoteur et l'assureur et relatifs à la prescription de la demande.

Pour les vices cachés affectant les gros ouvrages et compromettant leur solidité, le délai de garantie de dix ans et le délai d'action se confondent.

La réception de l'ouvrage étant intervenue au plus tard le 17 octobre 1996, le délai d'action a expiré au plus tard le 17 octobre 2006.

Selon le syndicat, l'assignation datant du 10 octobre 2006, soit endéans le délai, l'action est à déclarer recevable.

Le promoteur et l'assureur font valoir que le mandat voté le 11 juin 2007, ayant régularisé la procédure, est intervenu après l'expiration du délai de dix ans, de sorte que l'action serait prescrite. Selon eux, si l'autorisation d'agir en justice peut être donnée en cours d'instance, elle doit en tout cas intervenir avant l'expiration du délai de prescription de l'action décennale.

Selon une jurisprudence française établie (Cass. 3^e civ. 16.1.1985, B.C. III, n° 13; Cass. 3^e civ. 9.12.1998, Gaz. Pal. 1999,2, p.566), l'irrégularité de fond qui, en raison d'un défaut de pouvoir, affecte la validité de l'assignation par un syndic de copropriété des responsables de malfaçons affectant un immeuble n'est plus susceptible d'être couverte après l'expiration du délai de prescription de l'action (dans ce sens, Cour d'Appel, 13 mai 2004, n° 27696 du rôle).

L'assemblée générale du 11 juin 2007 ayant eu lieu après l'expiration du délai de garantie décennale, le mandat voté lors de cette assemblée générale ne pouvait plus couvrir l'irrégularité résultant de l'absence d'autorisation du syndic d'agir en justice.

La demande du syndicat, en tant que basée sur la garantie décennale, est en conséquence prescrite.

S'agissant maintenant de l'hypothèse des désordres affectant les gros ouvrages sans en compromettre la solidité, l'action envisagée, dite au titre des vices intermédiaires, est également enfermée dans le délai de 10 ans, qui commence à courir à partir de la réception (cf. Cass. 3^{ème} civ. 10.7.1978 : Bull. civ. 1978 III, no 285 ; Cass. 3^{ème} civ. 29.11.1968 : Bull. civ. 1968 III, no 509 ; Cass. 3^{ème} civ. 11.6.1981 : Bull. civ. 1981 III, no 120 ; Cass. 3^{ème} civ. 4.12.1991 : Bull. civ. 1991 III, n° 299 et CSJ 8 février 2006, n° 28.903 du rôle), à l'instar de la garantie dite « décennale » de l'article 1646-1 du code civil.

Le syndicat est également forclos à agir en ce qui concerne ces désordres, étant donné qu'il n'était pas valablement autorisé à exercer l'action en responsabilité contractuelle pour faute avant l'expiration de ce délai de 10 ans, délai qui a également commencé à courir à partir de la réception du 17 octobre 1996.

Dans les deux cas de figure, la demande du syndicat est donc prescrite et il convient de le débouter.

Au vu de la décision à intervenir dans le cadre de la demande principale, la mise en intervention est devenue sans objet.

Sur 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 (Cour de Cass. française, 2^e chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002. II. n° 219 p. 172).

En l'espèce, les demandes afférentes des parties ne sont pas fondées.

PAR CES MOTIFS

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

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées ;

reçoit la demande du syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE ADRESSE1.) en la forme ;

la déclare prescrite et en déboute ;

dit la demande en intervention sans objet ;

déboute chacune des parties de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne le syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE ADRESSE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maîtres Henri FRANK et Christian POINT qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.