

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00101

Audience publique du mercredi, 29 mai 2024.

Numéro du rôle : TAL-2023-06864

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 14 septembre 2022,

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

ET

la société anonyme SOCIETE3.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GLODÉ,

comparaissant par Maître Robert LOOS, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 14 septembre 2022, le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.) (ci-après « le SOCIETE1.) »), comparaisant par Maître Lex THIELEN, a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE3.) SA (ci-après « la société SOCIETE3.) ») à comparaître devant le tribunal de ce siège.

Maître Robert LOOS s'est constitué pour la société SOCIETE3.) en date du 16 septembre 2022.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-06864 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 27 septembre 2023, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, le tout sous peine de forclusion.

Maître Robert LOOS a conclu en date du 20 décembre 2023. Maître Lex THIELEN a conclu en date du 2 janvier 2024. Par la suite, Maître Robert LOOS n'a plus conclu dans le délai qui lui était imparti.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 23 février 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 17 avril 2024 pour prise en délibéré.

Les mandataires des parties n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 17 avril 2024 par le Président de chambre.

2. Préentions et moyens des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, le SOCIETE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir condamner la société SOCIETE3.) à lui payer le montant de 40.460,22.-euros, sinon tout autre montant même supérieur à arbitrer *ex aequo et bono* par le Tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde, au titre de la remise en état des différents désordres constatés.

Il demande également à voir ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins d'une année entière et à voir dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,

Il demande également à voir condamner la société SOCIETE3.) à lui rembourser les frais de l'expertise judiciaire ERPELDING d'un montant de 2.200,28.-euros, ainsi que

les frais et honoraires d'avocat engagés, somme qu'il estime provisoirement au montant de 10.500.-euros.

Il demande finalement la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 4.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de celle-ci aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, le SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE3.) aurait assuré la promotion immobilière d'un immeuble résidentiel sis à ADRESSE1.).

La construction de l'immeuble qui était placée sous le régime de la copropriété, serait affectée de différents vices et malfaçons. Ainsi, les problèmes suivants auraient pu être détectés, notamment lors d'un état des lieux dressé par Georges WIES :

- boîtes aux lettres non étanches ;
- présence de coulures et de tâches en-dessous de balcons, respectivement sur les façades ;
- lampe d'avertissement non installées sur la rampe de garage ;
- présence de trous en façade ;
- présence d'humidité en sous-sol ;
- fuites sur les écoulements d'eau et les tuyaux de ventilation dans le garage sous-terrain ;
- coupe-feux non réalisés dans certains locaux du sous-sol ;
- multiples traces sur le granit du couloir et les cages d'escalier ;
- finitions non faites sur les armoires techniques et du compteur d'eau ;
- matelas de protection non mis en œuvre sous les dalles sur plot des terrasses.

Au regard des vices rencontrés, le SOCIETE1.) aurait assigné en date du 20 juillet 2017 la société SOCIETE3.) devant le juge des référés aux fins de voir nommer un expert. Selon ordonnance du 6 octobre 2017, l'expert Frank ERPELDING aurait été nommé aux fins notamment de constater l'existence de différents désordres, vices et malfaçons, respectivement non-façons, affectant la résidence.

Plusieurs visites des lieux seraient intervenues à la requête de l'expert qui aurait pu rédiger, au regard des constatations faites, un pré-rapport en date du 6 février 2018, un rapport en date du 10 décembre 2018, un rapport de visite en date du 29 septembre 2021 et enfin un rapport final en date du 23 mars 2022.

Dans son rapport du 10 décembre 2018, l'expert aurait pu mettre en avant les problématiques suivantes :

- dans le hall d'entrée du rez-de-chaussée : des traces de peinture constatées en haut des portes de la gaine technique revêtue de résopal;
- dans le couloir du sous-sol : de l'humidité apparente sur le granit du sol;
- dans le local technique du sous-sol : de l'humidité mesurée dans le mur béton;
- dans les garages du sous-sol : non-respect du règlement grand-ducal du 26 juillet 1999 fixant les prescriptions générales pour les garages et parkings couverts

pouvant recevoir entre 5 et 20 véhicules en matière d'établissement classé et notamment les dispositions en matière de protection contre l'incendie;

- accès garage extérieur- rampe : caniveau d'écoulement non conforme, signalisations manquantes et finition manquante de l'enduit de façade engendrant des dommages à l'enduit de base et à l'isolant au-dessus et à côté de la porte de garage;
- façade principale : garde-corps manquants au niveau des portes-fenêtres;
- terrasse extérieure au troisième étage : détachement de l'enduit de façade du support en plaque isolante, grilles des sorties des évacuations d'air par ventilateur manquante, plots des dalles de terrasse reposant directement sur la membrane d'étanchéité et profilés de finition en bas de la façade manquante.

Lors d'une nouvelle visite en date du 22 septembre 2021, l'expert, avait tout d'abord pu constater que certaines réalisations avaient été faites par le promoteur au niveau de la mise en conformité à la réglementation incendie du garage. Cependant, l'expert avait également pu constater qu'une des caves du sous-sol présentait de l'humidité au plafond, que, toujours dans les garages, il existait des trous dans un mur engendrés par les distanceurs posés dans le coffrage des voiles bétons qui n'avaient pas été refermés avec du silicone coupe-feu. Il aurait de même constaté une fuite le long d'un tuyau d'évacuation d'eau au-dessus du premier emplacement de voiture et enfin l'installation de boîtes aux lettres de la résidence par le promoteur orientées de telle façon que la face avant soit exposée aux pluies.

Par ailleurs, si le promoteur avait pris certains engagements concernant les réfections à réaliser, il s'avérerait finalement que ce dernier n'a pas réalisé l'intégralité des réfections promises. Il y aurait dès lors lieu de retenir sa responsabilité.

En droit, le SOCIETE1.) fait valoir que le promoteur avait à l'époque cédé les différents lots de la résidence selon le régime de la vente en l'état futur d'achèvement. Dès lors, il y aurait lieu de retenir sa responsabilité sur base des dispositions de l'article 1646-1 du Code civil, respectivement des articles 1792 et 2270 du même code, dans l'hypothèse où l'ouvrage aurait été réceptionné, pour tous les vices cachés affectant le gros-ouvrage et compromettant la solidité de l'immeuble.

Par ailleurs, il redevrait également sa garantie de base de la responsabilité de droit commun concernant les vices cachés affectant le gros-ouvrage et n'en compromettant pas sa solidité.

Enfin et à supposer qu'il n'y ait pas eu réception de l'immeuble, la responsabilité du promoteur serait également à retenir sur base des dispositions de l'article 1147 du Code civil, alors que le promoteur serait tenu à une obligation de résultat de construire un ouvrage exempt de tout vice et conforme à ce qui était convenu.

Dans toutes les hypothèses, la responsabilité de la société SOCIETE3.) serait présumée du simple fait de l'existence des vices affectant les gros-ouvrages de l'immeuble construit à la demande de celle-ci.

Au vu de l'exposé des faits ci-avant, l'existence de désordres affectant le gros-ouvrage de l'immeuble du SOCIETE1.) serait établie.

Dès lors, la société SOCIETE3.) devrait être condamnée à lui payer le montant nécessaire au redressement des désordres précités.

La responsabilité de la société SOCIETE3.) serait donc engagée sur base des disposition légales en matière de vente en état futur d'achèvement, et/ou sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun et subsidiairement sur la base délictuelle.

S'agissant du préjudice subi, le SOCIETE1.) fait valoir que l'expert, dans ses différents rapports, aurait chiffré les frais de remise en état de la façon suivante :

entrée au rdc : remise en peinture	468.-euros
accès garage : remplacement des tuyaux de canalisation endommagés	3.873.-euros
signalisation manquante à l'entrée du garage	500.-euros
réfection façade au-dessus entrée garage	13.969,80.-euros
installation d'une ventilation pour caves humides	4.174,56.-euros
installation de portes coupe-feu pour deux caves	4.350.-euros
fermeture coupe-feu des écartages de bétonnage	250.-euros
réfection étanchéité écoulement terrasse	2.992,86.-euros
diverses retouches et réparations d'humidité ancienne	1.000.-euros
déplacement boîte aux lettres	1.000.-euros
réparation de l'enduit en bas de la façade de la terrasse au 3 ^{ème} étage	5.382.-euros
rajout de coudes nécessaires sur les bouches de ventilation et mise en place de grilles	2.500.-euros
TOTAL	40.460,22.-euros

Il y aurait dès lors lieu de condamner la société SOCIETE3.) au paiement du montant de 40.460,22.-euros TTC, sous réserve de tout autre montant, même supérieur, à déterminer le cas échéant par voie d'expert.

Il y aurait encore lieu de condamner la société SOCIETE3.) au remboursement des frais de l'expertise judiciaire diligentée par Frank ERPELDING, soit la somme de 2.200,28.-euros, ainsi qu'aux frais engendrés par la procédure de référé.

S'agissant des frais d'avocats réclamés, le SOCIETE1.) soutient que du fait de la mauvaise foi de la société SOCIETE3.), il aurait dû faire appel au service de son avocat aux fins de se voir rétablir dans ses droits.

De plus et malgré d'itératives demandes, la société SOCIETE3.) n'aurait pas réagi aux demandes de réaliser les travaux de rénovation, ce qui aurait entraîné l'exercice de la présente procédure.

La société SOCIETE3.) fait valoir qu'il serait exact que dans son rapport du 29 septembre 2021, l'expert judiciaire Frank ERPELDING aurait relevé un certain nombre de désordres et inachèvements mineurs affectant l'immeuble du SOCIETE1.).

A la suite du dépôt de ce rapport final le 23 mars 2022, les parties seraient entrées en négociations et auraient trouvé un accord selon lequel la société SOCIETE3.) pourrait s'exécuter en nature de manière libératoire et réaliser les travaux convenus parmi ceux préconisés par l'expert, sous condition que les travaux soient réceptionnés par l'expert comme conformes aux règles de l'art. Au demeurant, SOCIETE1.) aurait renoncé à demander le déplacement des boîtes aux lettres.

Un planning des travaux préconisés aurait été communiqué au SOCIETE1.) le 27 janvier 2023.

Cet accord serait lié en outre à un arrangement financier (volet 1), consistant pour la société SOCIETE3.) à prendre en charge les frais d'assignation de l'affaire civile, les frais d'expertise judiciaire, ainsi qu'une indemnité pour frais d'avocats du SOCIETE1.) de 3.000.-euros.

Entretemps, tous les travaux auraient été exécutés, à l'exception des travaux de réfection de façade au niveau de l'enduit du 3^e étage, ainsi qu'au-dessus de l'entrée du garage, outre la révision de l'étanchéité à cet endroit. Ces travaux n'auraient pu être exécutés à ce jour pour diverses raisons : manque temporaire de main d'œuvre, conditions météo défavorables, faute de disponibilité de l'habitant au 3^e étage qui doit donner accès à son logement. Cet habitant aurait encore demandé, en raison de ses absences futures et également de mauvaises conditions climatiques en automne 2023, à faire exécuter lesdits travaux de façade au printemps 2024. Le SOCIETE1.) ne s'y serait pas opposé.

La société SOCIETE3.) soutient maintenir son offre à réaliser les travaux de réfection de la façade au 3^e étage et au-dessus de la porte du garage, outre la révision de l'étanchéité à cet endroit, tous ces travaux devant néanmoins être réalisés d'un trait.

En présence de l'accord, de la réalisation de la majorité des travaux préconisés par l'expert et de la réalisation dans un futur proche des travaux de façade restant en souffrance au niveau de la terrasse du 3^e étage et au-dessus de la porte du garage, il y aurait lieu de dire que la demande suivant assignation du 14 septembre 2022 est devenue sans objet et n'est, en l'état suivant assignation, plus justifiée.

Un autre volet de l'accord, un arrangement financier (volet 2), consisterait à ce que la société SOCIETE3.) se voit régler deux factures (22307 et 22/201), encore impayés envers la copropriétaire PERSONNE1.) à hauteur des montants de 7.176,41.-euros et 7.090,81.-euros.

Ce volet aurait été exécuté en partie en ce que la facture 22307 aurait été entretemps réglée à la société SOCIETE3.) par PERSONNE1.) et que le montant de la facture 22/201 de 7.090,81.-euros aurait été consigné sur le compte tiers du mandataire du SOCIETE1.) et que ce montant sera libéré une fois les travaux selon l'accord réceptionnés par l'expert judiciaire et l'indemnité transactionnelle réglée par la société SOCIETE3.).

L'accord aurait été matérialisé par des échanges entre avocats devenus officiels selon les pièces.

Il y aurait donc lieu d'entériner l'accord pré-décrit, d'acter qu'un délai avait été convenu jusqu'au 30 avril 2024 pour permettre à la société SOCIETE3.) d'exécuter les travaux de façade au 3^e étage de la résidence et au-dessus de la porte de garage et de tenir en suspens l'affaire en attendant que les travaux soient réalisés par la société SOCIETE3.), que l'expert ERPELDING réceptionne les travaux réalisés et que l'accord financier en ses deux volets soit exécuté.

La société SOCIETE3.) demande dès lors à dire que la demande adverse est devenue sans objet, partant irrecevable, sinon non fondée.

Elle demande également à lui donner acte qu'elle conteste dans leur principe et leur quantum en tout état de cause les montants réclamés quant au préjudice subi par le SOCIETE1.).

Le SOCIETE1.) confirme l'existence d'un accord existant entre parties quant à la réalisation des travaux de remise en état préconisés par l'expert ERPELDING dans son rapport final du 23 mars 2022.

Cependant, dès l'instant où l'intégralité des travaux de remise en état, ainsi que le volet financier de l'arrangement n'ont à ce jour pas encore été complètement exécutés, il ne pourrait être valablement soutenu que la demande suivant assignation du 14 septembre 2022 serait devenue sans objet comme le mentionnerait la société SOCIETE3.).

Il y aurait en revanche effectivement lieu à tenir le présent dossier en suspens pour permettre la réalisation des travaux en souffrance, la réception de cette remise en état par l'expert ERPELDING et l'exécution de l'accord financier.

Ce n'est qu'après réalisation intégrale de ces différents postes que la présente affaire pourra faire l'objet d'une radiation, respectivement d'un désistement.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité de la demande

La demande est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

3.2. Quant au fond

Au vu des affirmations concordantes des parties quant à un accord existant entre parties et afin de permettre aux parties d'exécuter les différents points soumis à l'accord, il y a lieu, au vu de l'accord entre parties, de tenir l'affaire en suspens.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme ;

avant tout autre progrès en cause :

tient l'affaire en suspens ;

réserve la demande ainsi que les frais et dépens de l'instance.