

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00121

Audience publique du mercredi, 19 juin 2024.

Numéro du rôle : TAL-2020-03238

Composition :

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

ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) 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 Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 6 avril 2020,

comparaissant par Maître Marc WAGNER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., 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 FERREIRA SIMOES,

comparaissant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette.

LE TRIBUNAL

1. Faits constants

Le litige a trait à la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) (ci-après « le syndicat des copropriétaires ») tendant à obtenir réparation du préjudice subi par ses copropriétaires du fait de l'exécution non conforme des travaux par le promoteur et constructeur, la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après « la société SOCIETE2.) »).

2. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 6 avril 2020, le syndicat des copropriétaires a fait comparaître la société SOCIETE2.) devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège afin d'obtenir sa condamnation au paiement du préjudice résultant de prétendus désordres, défauts, non-conformités aux règles de l'art, vices et malfaçons.

Par ordonnance du 12 juillet 2021, l'instruction a été clôturée et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 13 octobre 2021 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par l'article 2, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines procédures en matière civile et commerciale.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 13 octobre 2021 de la composition du Tribunal. Ils n'ont pas sollicité d'être entendus oralement en leurs plaidoiries 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 13 octobre 2021 par le président du siège.

Par jugement n° 2021TALCH08/00163 du 24 novembre 2021, le tribunal a reçu la demande en la forme, a avant tout autre progrès en cause, ordonné une expertise judiciaire, a sursis à statuer pour le surplus, a réservé les demandes et les frais et dépens de l'instance et tenu l'affaire en suspens.

L'expert Romain FISCH a déposé son rapport d'expertise en date du 28 avril 2023.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 2 février 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 24 avril 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

3. Prétentions et moyens des parties

En vue d'en faciliter la lecture, ce jugement reprend les prétentions antérieures au jugement n° 2021TALCH08/00163 du 24 novembre 2021.

Le syndicat des copropriétaires demande la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 67.157,97.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Par conclusions du 5 janvier 2021, le syndicat des copropriétaires augmente sa demande à 73.781,34.- euros. Par conclusions du 21 mai 2021, le syndicat des copropriétaires augmente sa demande en condamnation à 74.951,34.- euros.

Il réclame encore une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande principale il fait valoir que divers désordres, défauts, non-conformités aux règles de l'art, vices et malfaçons suivants sont apparus dans la résidence ALIAS1.) :

- au niveau de son hall d'entrée (infiltration d'eau conduisant à des taux d'humidité très élevés), au niveau des boîtes aux lettres lesquelles ne seraient pas étanches (infiltrations d'eau), au niveau de l'accès extérieur vers le garage commun (accumulation d'eau dans les graviers provoquant des dégradations au niveau du crépi), au niveau du garage commun (absence de siphon dans les caniveaux de sol), au niveau de la motorisation de la porte de garage laquelle serait sous-dimensionnée, au niveau de la cage d'escalier descendant vers le -1 (infiltrations d'eau au niveau du mur donnant vers le garage) ;
- remontées d'étanchéité de l'entrée de l'immeuble de même que des différentes terrasses ne seraient pas conformes aux règles de l'art alors que leur hauteur serait bien inférieure à 15 cm. Ceci aurait conduit à des infiltrations d'eau sous châssis et à des taux d'humidité mesurés dépassant les 130 digits ;
- absence de couvre-mur au niveau de l'entrée principale, ce qui aurait pour conséquence d'endommager la façade.

Le syndicat des copropriétaires se base sur trois rapports d'expertises extrajudiciaires SOCIETE3.) du 24 avril 2018, 17 juin 2019 et 17 février 2020 pour démontrer la réalité des vices et malfaçons. Il soutient qu'il s'agit de vices de construction d'un caractère substantiel et que la société SOCIETE2.) aurait manqué à son obligation de garantie qui serait également une obligation de résultat.

La société SOCIETE2.) serait responsable suivant les articles 1792 et 2270 du Code civil en sa qualité de promoteur-constructeur de la résidence et sur base des articles 1641 du Code civil en tant que vendeur de l'immeuble. Plus subsidiairement, il base sa demande encore sur la responsabilité contractuelle de droit commun prévue par l'article 1134 du Code civil.

Suite au dépôt du rapport d'expertise judiciaire FISCH, le syndicat des copropriétaires demande d'entériner les conclusions de l'expert judiciaire FISCH.

Il demande de condamner la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 371.394,54.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il demande encore de condamner la société SOCIETE2.) à lui rembourser les frais d'expertise FISCH d'un montant de 12.830,62.- euros, avec les intérêts légaux à partir

des décaissements respectifs jusqu'à solde, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

A l'appui de sa demande, le syndicat des copropriétaires explique que l'expert FISCH aurait confirmé la version des faits et le bien-fondé de ses prétentions, respectivement des rapports d'expertises antérieurs versés aux débats. L'expert FISCH aurait chiffré le coût des travaux de réfection au montant total de 359.422,87.- euros.

Le syndicat des copropriétaires présente le tableau suivant à l'appui de sa demande :

| | |
|---|-----------------------|
| - frais de réfection suivant expertise FISCH | 359.422,87.- € |
| - tracasseries subies | 5.000.- € |
| - factures du bureau d'expertise SOCIETE3.) du 23/05/18 | 454,66.- € |
| - facture SOCIETE3.) du 17/02/20 | 599,74.- € |
| - facture SOCIETE3.) du 18/06/19 | 954,25.- € |
| - facture ETS (F03.019.2787) du 20/09/19 (remplacement axe + ressorts + reprogrammation moteur porte de garage) | 1.362,34.- € |
| - facture SOCIETE4.) (LA3011803FAC010) du 30/03/18 pour vidange de la fosse ascenseur | 263,42.- € |
| - facture SOCIETE5.) (479042600) du 30/03/18 pour assistance Lavaux | 153,69.- € |
| - facture SOCIETE6.) (2018-0099SA) du 28/02/18 pour remplacement pompes de relevage | 1.702,05.- € |
| - facture SOCIETE6.) (2018-0103SA) du 02/03/18 pour remplacement trappe pompes de relevage | 311,22.- € |
| - facture SOCIETE7.) S.A. (pièce n° 23 de Me WAGNER) | 1.170.- € |
| Total : | 371.394,24.- € |

Quant à la mise en intervention de la société SOCIETE8.) SARL par la société SOCIETE2.), le syndicat des copropriétaires s'oppose à la jonction. Il estime que la société SOCIETE2.) ferait usage de manœuvres dilatoires.

La société SOCIETE2.) aurait mis en intervention le constructeur après plusieurs années de procédure, l'assignation datant du 6 avril 2020.

Le syndicat des copropriétaires n'aurait aucun lien avec la société SOCIETE8.) SARL et il serait de principe qu'un rôle d'intervention, manifestement tardif, ne saurait retarder l'avancement de l'affaire principale et plus particulièrement la clôture de l'instruction.

L'assignation en intervention serait manifestement irrecevable, alors qu'un jugement interlocutoire aurait déjà été rendue et que les opérations d'expertise seraient terminées, de sorte que les droits du tiers mis en intervention seraient incontestablement violés.

La société SOCIETE2.) demande de débouter le demandeur de l'intégralité de ses demandes.

Elle demande encore la condamnation du demandeur au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure

civile ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Quant au caractère des expertises SOCIETE3.), elle confirme qu'il s'agirait d'expertises contradictoires et non unilatérales, mais soutient que celles-ci n'établiraient que des constatations temporelles. La persistance de vices et malfaçons contemporains serait contestée suite à diverses interventions en nature de la société SOCIETE2.) par le biais de ses sous-traitants.

Suite au dépôt du rapport d'expertise judiciaire FISCH, la société SOCIETE2.) demande de lui donner acte qu'elle conteste tant le principe que le *quantum* de la demande de la partie requérante.

Elle demande de lui donner acte qu'elle vient de mettre en intervention la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) SARL.

Elle demande finalement de tenir en suspens, l'instruction du rôle de céans, dans l'attente de sa jonction avec l'assignation en intervention à venir.

Au fond, la société SOCIETE2.) explique que le rapport d'expertise FISCH aurait établi une clé de répartition (page 35 du rapport) en vertu de laquelle certains dommages seraient attribuables à un manque d'entretien.

Elle conteste tant le principe que le quantum de la demande de la partie requérante, mais pour autant que sa responsabilité puisse être retenue, elle demande acte de sa demande en garantie à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) SARL. En, effet l'intégralité des travaux incriminés par l'expert FISCH auraient été confiés à cette société.

4. Motifs de la décision

4.1. Quant à la demande de jonction de la société SOCIETE2.)

Par exploit d'huissier de justice du 12 janvier 2024, la société SOCIETE2.), comparaissant par Maître Régis SANTINI, a fait donner assignation à la société SOCIETE9.) SARL à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-01007 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

La société SOCIETE2.) demande à ce que la société SOCIETE9.) SARL soit condamnée à la tenir quitte et indemne, au cas où sa responsabilité serait retenue, alors que l'intégralité des travaux incriminés par l'expert FISCH auraient été confiés à la société SOCIETE9.) SARL.

La société SOCIETE2.) a sollicité à plusieurs reprises la jonction de cette affaire avec l'affaire principale TAL-2020-03238.

Le syndicat des copropriétaires s'est opposé à la jonction.

Par courrier du 24 janvier 2024 et du 1^{er} mars 2024, le tribunal a informé les parties qu'il n'y aura pas de jonction entre les prédictes affaires.

La société SOCIETE2.) a réitéré sa demande de jonction par voie de conclusions.

Le syndicat des copropriétaires s'oppose à la demande de jonction et demande de constater que pendant la période entre le 6 avril 2020 et le 12 janvier 2024, même après le premier jugement interlocutoire du 24 novembre 2021 et durant les opérations d'expertise, la prétendue responsabilité de la société SOCIETE9.) SARL n'a jamais été soulevée.

La société SOCIETE2.) ferait usage de manœuvres dilatoires, en attendant que l'affaire soit en état et d'assigner en intervention juste avant la clôture des débats.

Le syndicat des copropriétaires expose que la prétendue affaire en intervention ne saurait que retarder l'affaire principale. Ayant été introduite près de quatre années après l'assignation introductive d'instance principale et conformément à l'article 484 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose que, l'intervention ne pourra retarder le jugement de la cause principale, quand elle sera en état, il n'y a pas lieu de prononcer de jonction entre l'affaire en intervention inscrite sous le numéro TAL-2024-01007 du rôle avec l'affaire principale inscrite sous le numéro TAL-2020-03238 du rôle.

4.2. Quant à la demande principale du syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires recherche la responsabilité de la société SOCIETE2.) suivant les articles 1792 et 2270 du Code civil en sa qualité de promoteur-constructeur de la résidence et sur base des articles 1641 du Code civil en tant que vendeur de l'immeuble.

Le syndicat des copropriétaires base par conséquent sa demande principalement sur les principes de la responsabilité décennale.

La société SOCIETE2.) ne fait valoir aucun moyen en droit par rapport au fond de la demande. Elle se limite à contester le principe et le *quantum* de la demande.

L'examen auquel le tribunal doit se livrer ne peut en effet s'effectuer que dans le cadre des moyens invoqués par les parties, son rôle ne consiste en revanche pas à procéder à un réexamen général et global de la situation des parties, ni à suppléer à la carence des parties et à rechercher eux-mêmes les moyens en droit et en fait qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions (TAL 21 janvier 2021, n° 2019-01956 et 2019-02956 du rôle).

Le tribunal constate que les parties ne versent pas de contrats qui les lient. Elles ne discutent pas le régime juridique applicable à l'appui de la demande du syndicat des copropriétaires.

S'agissant d'une affaire dans laquelle le tribunal statue contradictoirement et la société SOCIETE2.) étant représentée par un avocat à la Cour, le tribunal n'est pas amené à réexaminer l'entièreté de la demande.

La société SOCIETE2.) ne conteste pas avoir été le promoteur de la résidence en question. Elle ne fait de remarques ni quant à la réception, ni quant aux délais, ni à la nature des désordres ni à l'action du syndicat des copropriétaires, ni quant à sa qualité de réclamer la réfection des divers désordres.

En matière de vente d'immeubles 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. Concernant plus particulièrement la garantie des vices cachés, l'article 1646-1 du Code civil traite le vendeur d'immeubles à construire comme un locateur d'ouvrage et lui impose la même garantie des vices cachés, renvoyant à l'obligation de garantie résultant pour ceux-ci des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Il convient par conséquent d'admettre qu'en l'absence de contestations concrètes, elle accepte sa responsabilité.

4.3. Quant au préjudice

La société SOCIETE2.) explique que l'expert aurait retenu que l'origine de certains désordres serait le défaut d'entretien. Elle ne tire cependant aucune conséquence de cette déclaration.

L'expert FISCH a retenu le montant de 359.422.87.- euros au titre des travaux de réfection.

En l'absence de contestations circonstanciées, il convient d'y faire droit.

Le syndicat des copropriétaires réclame encore les montants suivants :

| | |
|---|----------------------|
| - tracasseries subies | 5.000.- € |
| - factures du bureau d'expertise SOCIETE3.) du 23/05/18 | 454,66.- € |
| - facture SOCIETE3.) du 17/02/20 | 599,74.- € |
| - facture SOCIETE3.) du 18/06/19 | 954,25.- € |
| - facture ETS (F03.019.2787) du 20/09/19 (remplacement axe + ressorts + reprogrammation moteur porte de garage) | 1.362,34.- € |
| - facture SOCIETE4.) (LA3011803FAC010) du 30/03/18 pour vidange de la fosse ascenseur | 263,42.- € |
| - facture SOCIETE5.) (479042600) du 30/03/18 pour assistance Lavaux | 153,69.- € |
| - facture SOCIETE6.) (2018-0099SA) du 28/02/18 pour remplacement pompes de relevage | 1.702,05.- € |
| - facture SOCIETE6.) (2018-0103SA) du 02/03/18 pour remplacement trappe pompes de relevage | 311,22.- € |
| - facture SOCIETE7.) S.A. (pièce n° 23 de Me WAGNER) | 1.170.- € |
| SOCIETE10.) | 11.971,37.- € |

Quant au dommage moral pour tracasseries subies, aucune preuve n'est remise permettant de conclure à un dommage moral, de sorte qu'il y a lieu de rejeter cette demande.

Quant aux autres factures, aucune des factures n'est accompagnée d'une preuve de paiement. Il n'est partant pas établi que le syndicat des copropriétaires ait effectivement payé les prétendus travaux qui n'ont pas été vérifiés par l'expert FISCH.

Il convient par conséquent de rejeter la demande en remboursement des factures précitées.

Il y par conséquent lieu de condamner la société SOCIETE2.) à payer au syndicat des copropriétaires le montant de de 359.422.87.- euros au titre des travaux de réfection, avec les intérêts légaux à partir du prononcé du présent jugement, c'est-à-dire à partir du 19 juin 2024, jusqu'à solde.

5. Quant aux demandes accessoires

5.1. Quant à l'indemnité de procédure

Le syndicat des copropriétaires demande la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) demande la condamnation du demandeur à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros 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 (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du rôle).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE2.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant du syndicat des copropriétaires, le tribunal estime qu'il ne démontre pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande est également non fondée.

5.2. Quant aux frais et dépens de l'instance

La société SOCIETE2.) demande la condamnation du syndicat des copropriétaires à lui rembourser les frais d'expertise FISCH de 12.830,62.- euros, avec les intérêts légaux à partir des décaissements respectifs jusqu'à solde, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les frais d'expertise judiciaire font partie des frais et dépens de l'instance et il appartient à la partie ayant succombé de supporter les frais d'expertise.

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Il convient cependant de préciser que seule l'expertise judiciaire qui a servi à la solution du litige doit être prise en charge par la partie qui a succombé.

Par conséquent, seuls les frais de l'expertise judiciaire de l'expert Romain FISCH sont à inclure dans les frais et dépens de l'instance.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.) succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance y compris les frais d'expertises FISCH et il y a lieu d'ordonner la distraction au profit de Maître Marc WAGNER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement n° 2021TALCH08/00163 du 24 novembre 2021 ;

rejette la demande de jonction de l'affaire en intervention inscrite sous le numéro TAL-2024-01007 du rôle avec l'affaire principale inscrite sous le numéro TAL-2020-0323 du rôle ;

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) partiellement fondée ;

partant condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) le montant de 359.422.87.- euros au titre des travaux de réfection, avec les intérêts légaux à partir du 19 juin 2024, jusqu'à solde ;

rejette la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) en obtention d'une indemnité pour dommage moral ;

rejette pour le surplus ;

rejette les demandes respectives de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. et du syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance y compris les frais d'expertise FISCH et ordonne la distraction au profit de Maître Marc WAGNER, qui la demande, affirmant en avoir

fait l'avance.