

**Jugement civil no. 147 / 2015 ( X<sup>ième</sup> chambre )**

Audience publique du vendredi, cinq juin deux mille quinze.

Numéro 160926 du rôle

Composition :

Malou THEIS, vice-président,  
Martine LEYTEM, premier juge,  
Claudine ELCHEROTH, premier juge,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**E n t r e**

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.), sise à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée PETRELLA Sàrl, établie et ayant son siège social à L-3441 Dudelange, 45, avenue Grande-Duchesse Charlotte, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 0099686,

demandeur aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 12 février 2014,

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

**e t**

la société à responsabilité limitée IMMO JUG Sàrl, anciennement dénommée « JUG IMMO SCI », établie et ayant son siège social à L-3616 Kayl, 2, rue du Commerce, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 0150771,

défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

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

---

## Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 15 mai 2015.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile à l'audience publique du 15 mai 2015.

Entendu le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.) par l'organe de Maître Anna CHEBOTARYOVA, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat constitué.

Entendu la société IMMO JUG Sàrl par l'organe de Maître David CASANOVA, avocat, en remplacement de Maître Alain GROSS, avocat constitué.

Par exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL du 12 février 2014, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.) a fait donner assignation à la société IMMO JUG Sàrl à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, afin de s'entendre condamner à lui payer la somme de 61.175 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, et majoration du taux d'intérêt de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir, sous réserve d'augmentation de la demande en cours d'instance, au besoin à dire d'expert, notamment en ce qui concerne le trottoir modifié et la remontée des eaux pluviales par capillarité, ainsi qu'au remboursement des frais d'expertise exposés d'un montant de 549,49 euros et de 564,37 euros.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.) requiert encore la condamnation de la société IMMO JUG Sàrl à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros et aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance, et il sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.) se prévaut de nombreux vices, malfaçons et défauts de conformités dont serait affectée la RESIDENCE X.) dont la construction a été réalisée par la société IMMO JUG Sàrl, en sa qualité de promoteur, et qui seraient établis sur base de deux rapports d'expertise unilatéraux qu'elle a fait établir, l'un par l'expert KINTZELE en date du 14 décembre 2010, et l'autre par l'expert WIES en date du 5 septembre 2013, chiffrant les frais de remise en état à la somme de 61.175 euros.

Suite à cette dernière expertise, une visite des lieux aurait été effectuée entre parties en date du 29 octobre 2013, au cours de laquelle la représentante de la société IMMO JUG Sàrl se serait engagée à lui transmettre endéans huitaine, un planning d'intervention pour remédier, dans un premier temps, aux problèmes intérieurs de l'immeuble, et ensuite, au printemps, à la réfection de la façade. En dépit de cet engagement et en dépit de multiples relances, aucune mesure de redressement n'aurait, à l'heure actuelle, été prise par la société IMMO JUG Sàrl, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.) indique fonder son action sur les dispositions régissant le contrat de vente en l'état futur d'achèvement, sinon le contrat d'entreprise, sinon le contrat de vente, sinon la responsabilité contractuelle de droit commun, sinon la responsabilité délictuelle.

La société IMMO JUG Sàrl demande principalement au tribunal d'écarter des débats les rapports d'expertise KINTZELE et WIES extrajudiciaires en raison de leur caractère unilatéral et, partant, de débouter le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.) de sa demande.

A titre subsidiaire, elle demande au tribunal d'ordonner une expertise judiciaire.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros et la condamnation du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

La société IMMO JUG Sàrl soutient qu'il serait établi en jurisprudence luxembourgeoise qu'une expertise unilatérale ne peut jamais valoir comme preuve unique de responsabilité et que selon une jurisprudence constante de la Cour Européenne des Droits de l'Homme, le principe du contradictoire doit être respecté pendant chaque phase de l'expertise en confirmant que la communication du rapport d'expertise et la possibilité de le contester devant le tribunal ne seraient pas suffisantes pour garantir le respect du principe du contradictoire et de l'égalité des armes ; dans cette hypothèse, le caractère équitable exigé par l'article 6§1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme ne serait pas respecté.

Elle ajoute que pour certains points retenus dans chacun des rapports, les experts ne manqueraient pas de se contredire ou d'émettre des conclusions « qui restent dans le vague » de sorte à ne pas lui permettre de prendre utilement position, respectivement proposeraient différentes solutions qui, du point de vue financier, s'écarteraient de manière considérable.

A titre subsidiaire, la société IMMO JUG Sàrl formule des contestations détaillées relativement à chacun des désordres relevés par les experts, et notamment la forclusion en ce qui concerne bon nombre de ces désordres.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.) estime qu'il n'y a pas lieu d'écarter des débats les expertises KINTZELE et WIES au seul motif qu'elles sont unilatérales. S'il est d'accord pour dire que l'opposabilité de l'expertise judiciaire ne peut être étendue à des parties étrangères aux opérations d'expertise, il affirme cependant qu'une expertise unilatérale ou officieuse, si elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, serait à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne pourrait être écartée en raison de son caractère unilatéral.

Il réfute en outre l'affirmation adverse selon laquelle il existerait des contradictions entre les deux rapports d'expertise, et affirme qu'ils seraient, au contraire, complémentaires, le second expert, l'expert WIES, ayant noté avoir eu connaissance de l'expertise KINTZELE et n'ayant émis aucune critique à son égard.

Il demande ensuite au tribunal de rejeter comme non fondées les différentes critiques formulées par la partie adverse relativement aux désordres retenus par les experts.

La demande, introduite dans les formes et délai de la loi, est à déclarer recevable.

Il est constant en cause que la société IMMO JUG Sàrl, en qualité de promoteur-vendeur, a réalisé la construction d'un ensemble immobilier sis à (...), dénommé « RESIDENCE X.)), placé sous le régime de la copropriété, des contrats de vente en l'état futur d'achèvement ayant été conclus entre la société IMMO JUG Sàrl et les différents copropriétaires de la RESIDENCE X.), de sorte que les articles 1601-1 à 1601-14 du code civil sont applicables.

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 [...] ».

Pour que les dispositions protectrices de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction, ainsi que les articles 1642-1 et 1646-1 du code civil soient applicables, il faut qu'il y ait eu réception de l'immeuble. Avant la réception définitive de l'immeuble, la responsabilité des constructeurs s'analyse selon le droit commun tel qu'il découle de l'article 1147 du code civil. (Cour d'appel, 11 mai 2005, numéro 28935 du rôle ; Cour, 24 mars 2010, numéro 33536 du rôle)

Il ne résulte, en l'espèce, d'aucune pièce versée en cause qu'il y ait eu de réception expresse des parties communes de l'immeuble.

La société IMMO JUG Sàrl soutient toutefois qu'il y aurait eu réception tacite, dans la mesure où toutes les factures ont été payées et que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.) a pris possession de l'ouvrage sans émettre de réserves.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.) conteste la prétendue réception tacite, en faisant valoir que la société IMMO JUG Sàrl ne fournirait aucun document pouvant justifier cette réception tacite et sa date.

La réception tacite peut se déduire de la prise de possession des lieux sans réserves expresses, ainsi que d'un paiement complet des travaux.

Mais la prise de possession ne doit pas être équivoque. Il appartient à celui qui s'en prévaut de prouver que les actes de prise de possession documentent nécessairement

la volonté du maître de l'ouvrage d'agréer les travaux exécutés (Cour d'appel, 7 mars 1990, G.T. c/ B., P. et S.).

La prise de possession d'une maison nouvellement construite ne constitue pas une réception tacite si, au moment où elle intervient, la construction n'est pas complètement terminée, la facture finale n'est pas dressée et le prix de construction n'est pas intégralement réglé. Elle ne constitue donc une réception tacite que si elle ne peut s'expliquer que par une acceptation pure et simple de l'ouvrage.

Les parties ne précisent pas quand la remise des clefs a eu lieu, mais le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.) ne conteste ni que toutes les factures ont été payées ni qu'il y a eu prise de possession, et ceci sans réserves, des parties communes de l'immeuble.

Il résulte de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement du 23 février 2009 conclu entre la société IMMO JUG Sàrl et A.), un des copropriétaires de la RESIDENCE X.), que les travaux devaient être achevés dans un délai de dix-huit mois à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009, et le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.) ne soutient pas que les travaux aient été achevés avec retard, de sorte qu'il y a lieu de retenir la date du 1<sup>er</sup> juillet 2010.

Il résulte ensuite des pièces versées en cause que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.) a mandaté l'expert KINTZELE par décision prise par l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 29 novembre 2010 et que celui-ci a procédé à une visite des lieux le 1<sup>er</sup> décembre 2010. Ce rapport n'a été communiqué à la société IMMO JUG Sàrl que le 17 avril 2012, ensemble avec un courrier dans lequel le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.) se prévaut de travaux non achevés.

Même si ce courrier fait état de promesses verbales de la part de la société IMMO JUG Sàrl de terminer des travaux non encore achevés, celles-ci ne sont documentées par aucune pièce du dossier. Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.) ne verse, en effet, aucune réclamation ou correspondance antérieure au 17 avril 2012.

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir qu'il y a eu prise de possession non équivoque des parties communes le 1<sup>er</sup> juillet 2010 ainsi que paiement intégral et sans réserves du prix de la construction, et qu'il y a dès lors eu réception tacite des parties communes de l'immeuble le 1<sup>er</sup> juillet 2010.

La responsabilité applicable en l'espèce est dès lors celle des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.) se prévaut des expertises unilatérales établies par l'expert KINTZELE en date du 14 décembre 2010 et par l'expert WIES en date du 5 septembre 2013 pour établir l'existence de non-achèvements, vices et malfaçons affectant les parties communes de l'immeuble.

Un rapport d'expertise est en principe inopposable à toute personne qui n'a pas été appelée ou représentée aux opérations d'expertise. La raison de cette règle est la

sauvegarde des droits de la défense de la partie contre laquelle on veut invoquer un rapport d'expertise lors de l'élaboration duquel elle n'a pu présenter ses observations (TAL, 18 décembre 2000, numéro 50320 du rôle).

Or, les termes « opposabilité » et « validité » doivent rester réservés aux expertises judiciaires. En effet, l'expert judiciaire doit respecter le principe du contradictoire, règle essentielle de validité de l'expertise judiciaire, et c'est le respect du contradictoire lors des opérations d'expertise qui rend son expertise opposable aux parties qui y ont été présentes ou représentées.

L'expertise unilatérale ou officieuse qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions n'est par définition pas contradictoire [mais qu'] une telle expertise, lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (Cour d'Appel, 13 octobre 2005, numéro 26892 du rôle) sans cependant que le juge ne puisse fonder sa décision uniquement sur ladite mesure d'instruction (Cass. 8 décembre 2005 numéro 2226 du registre).

Il n'y a partant pas lieu de rejeter les rapports d'expertise unilatéraux KINTZELE et WIES des débats, lesquels sont à considérer comme des pièces parmi d'autres dans le dossier, mais ne sont pas susceptibles de prouver à eux seuls, en l'absence d'autres éléments du dossier qui viendraient les corroborer, l'existence des vices et malfaçons allégués par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.).

Dans la mesure où le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.), à qui incombe la charge de la preuve, ne se prévaut toutefois pas d'autres éléments pour prouver l'existence des vices et malfaçons allégués, il y a lieu d'instaurer, avant tout autre progrès en cause, une expertise judiciaire et de commettre pour y procéder l'expert Romain FISCH sur la nomination duquel les parties se sont accordées.

En attendant le résultat de cette mesure d'instruction, il y a lieu de réserver le surplus et les frais.

### **Par ces motifs**

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

reçoit la demande en la forme,

pour le surplus et avant tout autre progrès en cause,

ordonne une expertise et commet pour y procéder l'expert Romain FISCH, demeurant à L- 6951 Olingen, 29A, rue de Flaxweiler, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

- *constater et décrire les éventuels inachèvements, vices, malfaçons et non-conformités affectant les parties communes de l'immeuble dénommé RESIDENCE X.), sis à L-(...)* ;
- *se prononcer sur leurs causes et origines* ;
- *proposer et décrire les travaux et moyens pour y remédier* ;
- *en évaluer le coût* ;
- *déterminer une éventuelle moins-value affectant l'immeuble,*

ordonne au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.) de consigner au plus tard pour le 5 juillet 2015 la somme de 1.000 euros à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir entre les parties au litige et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de la poursuite de l'instance selon les dispositions de l'art 468 du nouveau code de procédure civile.

charge Madame le premier juge Claudine ELCHEROTH de la surveillance de la mesure d'instruction ordonnée,

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre des tierces personnes,

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

dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer les opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal d'arrondissement le 5 novembre 2015 au plus tard,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert il sera remplacé par Madame le Président de ce siège par simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, l'autre partie dûment convoquée et par simple note au plumitif,

sursoit à statuer pour le surplus,

réserve les droits des parties et les frais,

tient l'affaire en suspens en attendant le dépôt du rapport d'expertise.