

## Jugement civil no. 10 / 2013 ( X<sup>ième</sup> chambre )

Audience publique du mercredi, seize janvier deux mille treize.

Numéros 138971 et 144302 du rôle

Composition :

Malou THEIS, vice-président,  
Claudine ELCHEROTH, juge,  
Patricia LOESCH, juge,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

I

**E n t r e**

le Syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1**), sis à L- (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOC1**) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...),

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette, du 29 juin 2011,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

la société anonyme **SOC2**) SA, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

comparant par Maître André HARPES, avocat, demeurant à Luxembourg,

II

**E n t r e**

la société anonyme **SOC2**) SA, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...),

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg du 28 février 2012,

comparant par Maître André HARPES, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

la société à responsabilité limitée **SOC3**) Sàrl (anciennement **SOC3'**) Sàrl), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit FUNK,

comparant par Maître François TURK, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 28 septembre 2012.

Entendu le juge de la mise en état en son rapport oral à l'audience du 7 décembre 2012, en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Entendu le Syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1**) par l'organe de Maître Régis SANTINI, avocat constitué.

Entendu la société anonyme **SOC2**) SA par l'organe de Maître Zineb BENKIRANE, avocat, en remplacement de Maître André HARPES, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée **SOC3**) Sàrl par l'organe de Maître Renée HOSTERT, avocat, en remplacement de Maître François TURK, avocat constitué.

Par exploit d'huissier Véronique REYTER du 29 juin 2011, le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1**) a fait donner assignation à la société anonyme **SOC2**) SA à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg afin de la voir condamner à lui payer la somme de 16.118,49.- euros ou tout autre montant supérieur à arbitrer par le tribunal ou à dire d'experts, avec les intérêts légaux à partir du jour d'achèvement de l'immeuble, sinon à partir du jour de l'ordonnance des référés du 17 mai 2010, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il demande à voir dire que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de trois points à partir du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir.

A titre subsidiaire, il demande à se voir autoriser à faire exécuter les travaux de redressement préconisés par le rapport d'expertise FISCH du 3 septembre 2010 par une ou des entreprises de son choix et à voir condamner l'assignée à lui rembourser le coût des travaux sur simple présentation des factures afférentes.

A titre plus subsidiaire, il demande à voir condamner l'assignée à exécuter les travaux de remise en état sous la surveillance de l'expert FISCH ou de tout autre expert à déterminer par le tribunal et à en supporter les frais et honoraires.

Si la partie adverse devait tarder à débiter ou achever les travaux, il demande à se voir autoriser à débiter voire achever les travaux par une ou des entreprises de son choix aux frais de la partie adverse sur simple présentation des factures afférentes et à se voir allouer une provision de 15.000.- euros ou tout autre somme supérieure et à dire que le jugement à intervenir sera sur ce point exécutoire par provision dès l'expiration de 40 jours suivant la signification du jugement.

En tout état de cause, il demande l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Il demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance et de l'instance de référé expertise avec distraction au profit de son mandataire qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** expose que la société **SOC2)** SA a vendu en sa qualité de promoteur immobilier suivant actes de vente en état futur d'achèvement les différents lots de copropriété, constituant la résidence **RES1)** et que des vices et malfaçons sont apparus, plus particulièrement des fissures dans le plafond et dans le sol du garage ainsi que des traces au niveau de la façade.

Dans son rapport du 3 septembre 2010, l'expert FISCH aurait évalué son dommage au montant de 14.783,25.- euros TTC, montant auquel il y aurait lieu d'ajouter la somme de 1.335,24.- euros du chef de frais d'expertise.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** base sa demande sur les articles 1601-1 et suivants du code civil, subsidiairement sur les articles 1792 et 2270 du code civil, sinon sur les règles applicables en matière de garantie des vices, sinon sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

La société **SOC2)** SA se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande et demande à la voir déclarer irrecevable faute de qualité à agir de la demanderesse.

Elle demande ensuite à voir déclarer la demande irrecevable, sinon non fondée, au motif qu'elle est prescrite.

Elle sollicite une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de la demanderesse aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro 138971 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice Roland FUNK du 28 février 2012, la société **SOC2)** SA a fait donner assignation en intervention devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, à la société **SOC3)** Sàrl afin de voir ordonner la jonction avec l'affaire principale et afin de voir condamner la société **SOC3)** Sàrl à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant être prononcée à son encontre dans le cadre de l'instance principale et à la voir condamner à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** la somme de 14.675,24.- euros, sinon toute autre somme à arbitrer par le tribunal, sinon à dire d'experts.

Elle base son action sur les articles 1792 et 2270 du code civil et subsidiairement sur les articles 1142 et suivants du code civil et soutient que la société **SOC3)** Sàrl a effectué les travaux de façade litigieux.

A titre subsidiaire, elle demande à la voir condamner à lui rembourser le coût des travaux, sinon à exécuter les travaux de remise en état sous la surveillance de l'expert FISCH ou de tout autre expert à déterminer par le tribunal.

En outre, la société **SOC2)** SA sollicite la condamnation de la société **SOC3)** Sàrl à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'expertise ordonnée en référé, avec distraction au profit de son mandataire qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Elle demande l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La société **SOC3)** Sàrl se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande et au fond elle demande de dire la demande de la société **SOC2)** SA prescrite, sinon de dire qu'elle est forclosée à rechercher sa responsabilité contractuelle.

A titre subsidiaire, elle conclut à voir débouter la société **SOC2)** SA de sa demande au motif que les désordres sont purement esthétiques et ne relèvent ainsi pas de la garantie décennale ou biennale.

Elle soutient que les désordres invoqués ne relèvent pas de la responsabilité du façadier et que le lien causal entre les désordres et son intervention n'est pas démontré.

La société **SOC3)** Sàrl demande en tout état de cause à voir dire la demande en garantie formulée par la société **SOC2)** SA non fondée.

Elle sollicite la condamnation de la société **SOC2)** SA aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande de mise en intervention en la pure forme.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro 144302 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des affaires inscrites sous les numéros 138971 et 144302 du rôle qui sont connexes.

La demande principale est recevable dans les formes et délais de la loi.

#### Demande principale

A l'appui de sa demande, le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** soutient que l'ensemble des vices constatés à la chape et au plafond du garage et à la façade affectent des gros ouvrages qui ne compromettent pas la solidité et sont soumis au droit commun, à savoir à un délai d'action de trente ans.

L'article 1648 du code civil prévoyant un bref délai de dénonciation ne serait pas applicable.

Pour autant que le tribunal devait décider que le délai serait de dix ans, le demandeur estime que le délai a été valablement interrompu par les pourparlers entre parties, l'instance des référés et par la reconnaissance par la société **SOC2)** SA de son obligation de procéder aux travaux de réfection qui s'imposaient.

La société **SOC2)** SA conclut au rejet de la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)**.

Elle estime que les fissures observées à la chape sont dues à l'usure et qu'il n'y a aucun vice, ni aucune malfaçon pouvant engager sa responsabilité et que le préjudice invoqué est hypothétique.

Elle conteste sa responsabilité en ce qui concerne l'apparition des tâches de rouille à la façade, qui seraient dues aux conditions climatiques.

Les fissures au plafond du garage seraient dues à l'usure normale.

Par ailleurs, les vices apparus à la chape et au plafond du garage et la peinture de la façade affecteraient des menus ouvrages et l'action de la demanderesse, qui n'aurait pas agi dans le délai de deux ans, serait prescrite.

La réception des parties communes ayant eu lieu le 22 février 2001, l'action en garantie décennale serait également prescrite.

En plus, en cas de vice caché, il y aurait lieu d'intenter l'action dans un bref délai à compter de la découverte des prétendus vices.

L'action soumise au délai de trente ans ne s'appliquerait pas.

Elle estime qu'en vertu de l'article 189 du code de commerce, le délai d'action de dix ans serait applicable, mais qu'il serait également écoulé en l'espèce.

L'action basée sur les articles 1382 et 1383 du code civil serait à déclarer irrecevable en raison du non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle, sinon non fondée, la partie adverse ne démontrant pas l'existence d'un préjudice, ni d'une faute, ni d'un lien causal entre les deux.

- *Défaut de qualité du syndicat*

La société **SOC2)** SA soulève l'irrecevabilité de la demande au motif que le syndic ne peut exercer une action en justice sans avoir obtenu l'autorisation par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** demande à voir déclarer la demande recevable et se réfère à la résolution n°8 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire tenue le 16 juin 2011, pour démontrer que les copropriétaires de la résidence ont donné mandat à leur conseil d'engager une action judiciaire contre la société **SOC2)** SA.

En vertu de l'article 14.5. de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic doit être autorisé par une décision de l'assemblée générale pour intenter une action en justice.

En l'espèce, il résulte d'un procès-verbal du 16 juin 2011, que l'assemblée générale a décidé d'engager un avocat pour défendre ses intérêts et assigner au fond la société **SOC2)** SA sur base de l'expertise judiciaire au vu des obligations du promoteur restées en souffrance.

Cette décision vaut autorisation au syndic pour intenter la présente instance au sens de l'article 14.5. de la prédite loi.

Le moyen n'est partant pas fondé.

- *Qualification du contrat et du régime de responsabilité*

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** soutient qu'en sa qualité de promoteur immobilier, la société **SOC2)** SA a vendu suivant actes de vente en état futur d'achèvement les différents lots de copropriété constituant la Résidence **RES1)**.

La société **SOC2)** SA ne conteste pas sa qualité de promoteur-vendeur en état futur d'achèvement.

Il s'ensuit que la responsabilité de la société **SOC2)** SA quant aux désordres constatés par l'expert FISCH doit être appréciée selon les principes de la garantie des vices dans la vente en l'état futur d'achèvement des articles 1601-1 à 1601-14 du code civil.

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..."*.

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 du code civil.

Il résulte de ce dernier article qu'en matière de vente d'immeuble à construire, le vice est considéré comme apparent lorsqu'il a pu être constaté par l'acquéreur, soit avant la réception de l'ouvrage, c'est-à-dire la livraison de l'ouvrage, soit à l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, le plus tardif de ces deux événements étant déterminant.

En survenant après ce délai, le vice perd la qualification d'apparent pour prendre celle de vice caché (M.Dagot, La vente d'immeubles à construire, Litec 1983, no 1269).

En l'espèce, les parties soutiennent de part et d'autre que la réception définitive des parties communes a eu lieu en date du 22 février 2001.

Si certaines observations ont été notées au procès-verbal de réception des parties communes du 22 février 2001, il en résulte que les désordres actés au rapport d'expertise FISCH du 18 août 2010 et dont le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1**) réclame actuellement la réparation n'existaient pas à ce moment.

Comme il ne résulte s'aucune pièce du dossier que ces désordres aient été constatés dans le délai d'un mois après la prise de possession des parties communes, il y a lieu de considérer qu'il s'agit de vices cachés.

En conséquence, il y a lieu de se reporter au régime de la garantie des malfaçons tel qu'il résulte des articles 1792 et 2270 du code civil.

Le régime instauré par les articles 1792 et 2270 du code civil auquel renvoie expressément l'article 1646-1 du code civil prévoit comme il a déjà été expliqué ci-avant, soit une garantie décennale, soit une garantie biennale pour les constructeurs, suivant la nature des ouvrages affectés.

Il faut donc, suivant les critères applicables dans cette matière, distinguer selon que le vice affecte ou non un gros ouvrage et, dans l'affirmative, déterminer s'il compromet ou non la solidité de l'édifice.

Pour déterminer la notion de gros ouvrage, il convient de s'attacher non seulement à la fonction de l'ouvrage pour la stabilité et la sécurité de l'édifice, mais de prendre aussi en considération l'utilité de l'ouvrage, de manière à considérer comme affectant un gros ouvrage, les malfaçons qui rendent une chose immobilière impropre à sa destination. Il faut de plus, examiner l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire, ainsi que le coût et le caractère d'investissement durable que représente l'ouvrage. Ne sauraient donc ranger parmi les ouvrages dits "menus" que ceux qui ne sont conçus qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ceux qui ne participent pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement serait admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf sans destruction (Cour d'Appel 29 juin 1984, 26, 184).

La responsabilité décennale des constructeurs n'est cependant encourue que si le vice, qui affecte un gros ouvrage, en compromet la solidité en tout ou en partie. Les deux conditions de l'existence d'une malfaçon aux gros ouvrages et de la

gravité du vice, de façon à ce que la solidité de l'édifice soit compromise, doivent être cumulativement remplies pour qu'il y ait lieu à garantie décennale des articles 1792 et 2270 du Code civil. Une simple gêne d'usage ne saurait satisfaire aux exigences de ces dispositions (Cour d'Appel 23 octobre 1974, 23, 194).

Plutôt que la seule mise en cause de la solidité de l'ouvrage, c'est la gravité en général du vice qui compte, l'ampleur des dégâts et les coûts de la réparation qui constituent des facteurs à prendre en considération.

La responsabilité décennale est engagée par toute défectuosité grave qui dépasse la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans la construction (Cour 4 juillet 1990, n°9.343, 9.415, 9.480, 10.328, 10.339 et 10.364).

L'expert FISCH retient les vices suivants:

- en ce qui concerne le revêtement du sol il retient que *« au niveau du garage de l'immeuble, surface se trouvant au rez-de-chaussée côté façade postérieure, on observe des fissures relativement importantes dont la majorité a été réparée par des injections de résine. Dans ce contexte, il y a lieu de noter que les champs ont une largeur d'environ 3 m et une longueur de 6 m »* et que *« les fissures observées ont pris naissance dans le retrait de la chape. Lors de celui, les bords des segments se sont soulevés créant ainsi un vide de quelques millimètres en périphérie. Par la circulation des véhicules- notamment devant les emplacements de stationnement, des charges sont intervenues ce qui a provoqué la rupture voire la fissuration »*,

- *« Au niveau du plafond du garage et ceci notamment sur la partie arrière, on observe des fissures dont la largeur atteint par endroits 0.3mm. A ce titre, il y a lieu de préciser que les fissures sont toutes parallèles aux emplacements et qu'aucune d'entre elles présentent des regorgements de calcites. Les fissures observées sont clairement attribuables au fléchage de dalle sous l'effet de la charge. En vue de la directive technique B18 Risse im Beton émis par l'institut allemand Bauberatung (...), de la largeur des fissures et de la classe d'exposition de l'ouvrage, il y a lieu de conclure qu'elles n'entravent pas la stabilité de l'ouvrage. »*

- *« Au niveau des enduits de la façade principale, on note la présence des traces brunâtres. Les traces ont généralement un diamètre d'environ 1cm et sont accompagnées de coulées. Est également à signaler un dépôt de salissures sur le retour du bloc d'appartements côté gauche. En vue des observations faites lors de la visite des lieux, il y a lieu de noter que les traces et coulées prennent naissance au niveau de grains isolés du sous-enduit. Dans ce contexte, il y a lieu de noter que les grains sont d'origine minérale. Il ressort des études menées par **A)** et **B)** que les grains en question sont des pyrites. Par l'oxydation de la pyrite et de l'humidité ambiante, il se forme de l'acide sulfurique qui engendre la formation de Limonite ((...)). Les eaux de pluie provoquent l'érosion du grain et donnent ainsi lieu aux coulées observées. Les dépôts observés sont des algues respectivement mousses qui sont principalement attribuables à une humidité constante du pan de mur en question. Dans ce contexte, il y a lieu de noter que le défaut est principalement attribuable à un débordement insuffisant de la bande de rive. Cette déclaration se voit confirmée de l'inexistence des désordres sur le*



*pignon droit* ». Il souligne que « *la procédure de remise en état (injection de résine) correspond aux règles de l'art tout en soulignant que la qualité de la réparation aurait pu être améliorée en optant pour un agrafage des bords des fissures* ».

Il y a partant lieu d'analyser les vices séparément en vue de la détermination du régime de responsabilité applicable.

- chape du garage

L'expert retient l'existence de fissures relativement importantes ayant pris naissance dans le retrait de la chape.

Il ne peut faire de doute que la chape doit être qualifiée de gros ouvrage. En effet, la chape remplit une fonction de stabilité et de sécurité dans un immeuble et représente de par son coût un caractère d'investissement durable de l'immeuble en cause.

Au vu de la gravité de ce vice qui dépasse la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans la construction, la responsabilité décennale est applicable.

Doit par conséquent être exclue la garantie biennale qui ne couvre que les vices et malfaçons des menus ouvrages.

- plafond du garage

Les fissures relevées au plafond du garage qui sont attribuables au fléchage de la dalle sous l'effet de la charge affectent également le gros ouvrage.

L'expert retient que ces fissures n'entravent pas la stabilité de l'ouvrage et conclut qu'un traitement des fissures n'est pas requis.

Les fissures ne compromettent pas la solidité de l'édifice et au vu des conclusions de l'expert, elles ne sont pas d'une telle gravité à rendre applicable la garantie décennale.

Par conséquent, les fissures sont à qualifier de vices aux gros ouvrages n'affectant pas la solidité de l'édifice.

Doit par conséquent être exclue la garantie biennale qui ne couvre que les vices et malfaçons des menus ouvrages.

Le syndicat peut, 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.

Cette action, dite au titre des vices intermédiaires, est enfermée dans le délai de dix ans, qui commence à courir à partir de la réception (Cass. 3ème civ. 10.7.1978 : Bull. civ. 1978 III, no 285 ; Cass. 3ème civ. 29.11.1968 : Bull. civ. 1968 III, no 509 ; Cass. 3ème civ. 11.6.1981 : Bull. civ. 1981 III, no 120 ; Cass. 3ème civ. 4.12.1991 : Bull. civ. 1991 III, n° 299 et CSJ 8 février 2006, n° 28.903 du rôle).

Il y aurait en effet quelque chose de paradoxal à permettre plus facilement l'indemnisation des vices moins graves que des vices déclenchant la garantie décennale (TAL, 4 décembre 2007, rôle n°106867).

- façade principale

Les vices relevés par l'expert FISCH à la façade peuvent être qualifiés comme affectant les gros ouvrages dès lors qu'ils se situent au niveau d'éléments de la construction incorporés au gros-œuvre et qui ont pour fonction d'assurer l'isolation et l'étanchéité de l'édifice.

L'expert retient que les traces de rouilles à la façade principale sont clairement identifiables à distance de vue normale et perturbent l'aspect de l'ensemble de la façade principale et il constate que le défaut observé est inhérent au produit mis en œuvre.

Il préconise comme mesure de réfection l'élimination des grains, le rétablissement de la structure de l'enduit et la remise en peinture de la façade.

En ce qui concerne les dépôts des algues respectivement mousses, l'expert retient qu'ils sont principalement attribuables à un débordement insuffisant de la bande de rive et il préconise de nettoyer les pans de façades concernés et de les traiter avec un algicide et d'adapter impérativement la bande de rive afin d'éviter la réapparition du vice.

Si l'existence d'un dommage affectant le gros œuvre est suffisante, elle est également nécessaire. Des défauts mineurs courants qui ne peuvent être évités et auxquels le maître de l'ouvrage doit s'attendre ne peuvent engager la responsabilité décennale des constructeurs (Cassation 3e civ. 13 février 1991, Bull. civ. III, n° 52, JCP 1991, IV, 138, à propos d'un préjudice mineur, purement esthétique, provenant de l'oxydation d'armatures d'acier de pergolas de terrasses). Cependant, le vice affectant une façade qui se recouvrait entièrement d'algues a été considéré comme suffisamment important pour justifier l'application de la garantie décennale, bien que le préjudice fût essentiellement d'ordre esthétique et ne mît en cause ni la solidité de la construction ni l'habitabilité de la maison (Cour d'appel 8 juillet 1992, n° rôle 12775 et 12776, aff. s. à r. I. II c/ Li et s. à r. I. Ro ; Juris-Classeur civil, articles 1788 à 1794, fasc. 7, responsabilité civile fasc. 355-4-2 ; n° 36).

Il y a en l'espèce atteinte à la conservation d'une des parties maîtresses de l'immeuble que constitue la façade et il résulte de l'expertise FISCH que les vices sont d'une gravité dépassant la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans une construction.

Par conséquent, la garantie décennale est applicable.

Doit par conséquent être exclue la garantie biennale qui ne couvre que les vices et malfaçons des menus ouvrages.

L'action visant à rechercher la responsabilité décennale des entrepreneurs réglée par les articles 1792 et 2270 du code civil est recevable pendant le délai de garantie de dix ans à partir de la réception des travaux, sans que la partie

demanderesse ne soit tenue de l'intenter dans un bref délai suivant la révélation des défauts et conformément à l'article 1648 du code civil.

Le point de départ de la garantie décennale est la date de la réception définitive (Cass.fr.15.10.1985,Bull.civ.3e,1985,no 121).

Le tribunal rappelle qu'entre la réception des parties communes du 22 février 2001 et l'assignation introductive d'instance du 16 décembre 2011, plus de dix ans se sont écoulés.

La partie demanderesse estime que l'action n'est pas prescrite étant donné que les pourparlers entre parties et l'instance de référé ont interrompu le délai de dix ans.

Elle se réfère également à ses pièces 3 à 5 afin de démontrer que les défauts ont été régulièrement dénoncés et que l'assignée a formellement reconnu son obligation de procéder aux travaux de réfection qui s'imposaient.

Le délai de garantie décennal est un temps d'épreuve de la solidité de l'immeuble et il ne peut être suspendu ni interrompu si ce n'est par l'introduction d'une demande au fond ou par une reconnaissance non équivoque de la responsabilité, ce délai s'appliquant à la fois à la durée de la garantie et à celle de l'action en responsabilité (Cass.fr.18.3.1980,Bull.civ.3e,1980,no 62).

L'action en référé aux fins d'expertise, l'ordonnance et le dépôt du rapport n'ont pas l'effet d'interrompre le délai préfixe de dix ans (Cour, 9 juillet 1991, rôles 12704, 12705 et 12737).

Il en résulte que l'instance en référé aux fins de voir désigner un expert ne saurait interrompre le délai de dix ans et il en est de même de pourparlers.

Il faut au contraire une reconnaissance non équivoque de sa responsabilité par la société **SOC2**) SA pour valoir interruption de la prescription.

En ce qui concerne les fissures apparues au revêtement du sol du garage, la société **SOC2**) SA affirme que la chape du garage a été remise en état par son intermédiaire au courant de l'année 2002 ou 2003.

Il est constant en cause qu'une réparation des fissures a été faite par l'injection de résine, ce que l'expert FISCH constate d'ailleurs dans son rapport d'expertise.

Dans la mesure où cette remise en état, dont il n'est pas contesté qu'elle ait eu lieu en 2002 ou en 2003, est à considérer comme une reconnaissance non équivoque de sa responsabilité par la société **SOC2**) SA, elle a valablement interrompu le délai de dix ans, de sorte qu'il n'y a pas prescription de l'action en garantie décennale.

En ce qui concerne les vices constatés à la façade, il y a lieu de noter que la société **SOC2**) SA n'a fait aucune reconnaissance de sa responsabilité quant aux dépôts d'algues.

Quant aux traces de rouille, elle a proposé en août 2005 d'aviser son sous-traitant afin qu'il intervienne afin de traiter les tâches.

Finalement, aucune réparation n'a cependant eu lieu.

L'intention manifestée par la société **SOC2)** SA de faire traiter les tâches de rouille a été faite avant le dépôt du rapport d'expertise FISCH, qui a retenu que le défaut observé est inhérent au produit mis en œuvre, et a donc été faite sans connaître la cause de ces tâches dont la réparation requiert plus qu'un simple traitement, à savoir l'élimination des grains, le rétablissement de la structure de l'enduit et la remise en peinture de la façade principale.

Au vu de ces éléments, l'intention manifestée par la société **SOC2)** SA ne peut être considérée comme reconnaissance non équivoque de sa responsabilité, de sorte que l'action relative aux vices de la façade est prescrite.

Dans la mesure où les vices apparus au plafond du garage sont soumis au régime de responsabilité de droit commun dont l'action doit être exercée dans un délai de dix ans et où ils ne sont pas soumis à la garantie décennale, il y a lieu de se référer au droit commun et notamment aux articles 2244 et 2248 du code civil afin de vérifier si le délai décennal a été valablement interrompu.

L'article 2244 du code civil prévoit que : « Une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, forment l'interruption civile ».

L'article 2248 du code civil prévoit que : « La prescription est interrompue par la reconnaissance que le débiteur ou le possesseur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait ».

Aucun élément du dossier ne permet de retenir que la société **SOC2)** SA ait reconnu sa responsabilité par rapport à ces vices.

Ce délai peut certes être interrompu conformément à l'article 2244 du code civil, par une citation en justice, même en référé, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, mais ces actes, au demeurant limitativement énumérés par l'article 2244 du code civil, n'interrompent la prescription qu'au profit de celui qui les diligente (cour 9 juin 2010, numéro 33392 du rôle).

En l'occurrence, la partie demanderesse a introduit en date du 28 avril 2010 une citation en référé expertise sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile, qui a précisément eu pour objet de conserver ou d'établir avant tout autre procès, la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution du litige au fond.

Il en suit que le délai d'action relative aux vices apparus au plafond du garage a été valablement interrompu par la citation en référé expertise, de sorte que l'action n'est pas prescrite.

Concernant le plafond du garage, il résulte de l'expertise qu'en n'atteignant pas le résultat promis au client, la société **SOC2)** SA a engagé sa responsabilité contractuelle envers ce dernier.

Il suit des développements qui précèdent que le syndicat des copropriétaires est recevable et fondé à agir en réparation des vices affectant le revêtement du sol du garage et le plafond du garage.

- réparation demandée

Concernant les fissures au revêtement du sol du garage, le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** demande en premier lieu la condamnation de la société **SOC2)** SA à lui payer le coût de la réfection préconisé par l'expert, au motif que malgré plusieurs mises en demeure, celle-ci a refusé la réparation en nature.

La société **SOC2)** SA n'a pas offert la réparation en nature, mais se borne à soutenir que la remise en état préconisée par l'expert FISCH n'est pas nécessaire au vu de l'injection de résine qui a été effectuée.

Au vu de l'attitude de la société **SOC2)** SA et de l'ancienneté des vices, il y a lieu de condamner la société **SOC2)** SA à la réparation par équivalent.

Concernant le sol du garage, l'expert retient la somme de 960.- euros (HT) comme coût de la fermeture des fissures, soit la somme de 1.104.- euros (TTC).

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de condamner la société **SOC2)** SA à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** la somme de 1.104.- euros (TTC).

En ce qui concerne le plafond du garage, au vu du rapport d'expertise, il y a lieu de condamner la société **SOC2)** SA à payer au demandeur la somme de 25.- euros (HT), soit 28,75.- euros (TTC) du chef d'élimination des pointes, l'expert estimant que le traitement des fissures n'est pas requis.

Dans la mesure où la somme de 1.450.- euros (HT) est indiquée par l'expert pour l'ensemble des travaux récapitulés dans l'expertise et que finalement la condamnation de la société **SOC2)** SA s'élève à seulement 985.- euros (HT) (= 960 + 25), il y a lieu de condamner la société **SOC2)** SA à supporter les frais relatés sous « divers » du rapport d'expertise à hauteur d'un montant de 125,23.- euros (HT) (=  $1.450 \times 985/11.405$ ), soit 144.- euros (TTC).

Au vu des développements qui précèdent, il y a partant lieu de condamner la société **SOC2)** SA à payer au demandeur la somme totale de 1.110,23.- euros (HT), soit 1.276,75.- euros (TTC).

La demanderesse conclut à la majoration du taux d'intérêt en cas de non-paiement dans un délai de trois mois à partir de la signification du jugement.

En application des articles 15-1 et 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, la partie demanderesse a droit à la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

Demande en garantie

La société **SOC2)** SA a fait donner assignation en intervention devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, à la société **SOC3)** Sàrl afin de la voir condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant être prononcée à son encontre dans le cadre de l'instance principale et à la voir condamner au paiement au syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** de la somme de 14.675,24.- euros (la somme de 10.150.- euros du chef

de la façade principale, la somme de 1.000.- euros pour travaux de coordination et la somme de 450.- euros du chef de la protection des surfaces majorées de la TVA ainsi que le montant de 1.335,24.- euros du chef de frais d'expertise), sinon à toute autre somme à arbitrer par le tribunal, sinon à dire d'experts.

Elle explique que les travaux de façade ont été exécutés par la société **SOC3) Sàrl**, anciennement **SOC3') Sàrl** et base sa demande sur les articles 1792 et 2270 du code civil, subsidiairement sur les articles 1142 et suivants du code civil.

La société **SOC3) Sàrl** conclut au rejet de la demande au motif qu'elle a été introduite postérieurement à l'expiration de la garantie biennale et décennale, sinon postérieurement à l'expiration du délai de prescription applicable entre commerçants.

En ordre subsidiaire, elle conclut au rejet de la demande au motif que les désordres sont purement esthétiques et ne relèvent pas de la garantie biennale ou décennale.

En tout état de cause, elle conteste le lien causal entre les prétendus désordres et son intervention.

La demande de mise en intervention est recevable en la forme.

Dans la mesure où la demande engagée par le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** contre la société **SOC2) SA** relative aux vices affectant la façade a été déclarée prescrite, la demande de la société **SOC2) SA** à l'égard de la société **SOC3) Sàrl** visant à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant être prononcée contre elle du chef de vices à la façade est sans objet, partant non fondée.

#### Indemnité de procédure

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros et la société **SOC2) SA** demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

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

Aucune des parties ne justifiant en quoi il serait inéquitable de laisser à leur seule charge les sommes exposées par elles et non comprises dans les frais et dépens, les demandes en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

#### Frais et dépens et frais d'expertise

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de la présente instance et de l'instance de référé, y compris les frais d'expertise et de les imposer pour 1/3 au syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** et pour 2/3 à la société anonyme **SOC2) SA**, avec distraction au profit de Maître Régis SANTINI et de Maître André HARPES, avocats concluant qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

#### Exécution provisoire

En ce qui concerne la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** tendant à obtenir l'exécution provisoire du présent jugement, il convient de relever que lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'occurrence, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant, il n'est pas opportun de faire fruit de la faculté accordée au juge par l'article 244 in fine du nouveau code de procédure civile.

### **Par ces motifs**

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

ordonne la jonction des affaires inscrites sous les numéros 138971 et 144302 du rôle,

déclare la demande principale recevable en la forme,

dit que le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** a qualité à agir en justice,

déclare la demande partiellement fondée,

condamne la société anonyme **SOC2)** SA à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** la somme de 1.276,75.- euros (TTC) avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

dit 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 présent jugement,

dit la demande de mise en intervention de la société à responsabilité limitée **SOC3)** Sàrl recevable,

la dit non fondée et en déboute,

dit non fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit non fondée la demande de la société anonyme **SOC2)** SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

fait masse des frais et dépens de la présente instance et de l'instance référé, y compris les frais d'expertise et les impose pour 1/3 au syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1)** et pour 2/3 à la société anonyme **SOC2)** SA avec distraction au profit de Maître Régis SANTINI et de Maître André HARPES, avocats concluant qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.