

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2023TALCH10/00130**

Audience publique du vendredi, sept juillet deux mille vingt-trois

**Numéros TAL-2021-00386 et TAL-2021-03130 du rôle**

Composition :

Robert WORRE, vice-président,  
Livia HOFFMANN, premier juge,  
Catherine TISSIER, juge,  
Elma KONICANIN, greffier.

**I. TAL-2021-00386**

**Entre**

le **Syndicat des copropriétaires de la résidence « ADRESSE1.)**», sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonction, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n°NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL, de Luxembourg, du 28 septembre 2020,

comparaissant par la société anonyme **SOCIETE2.) S.A.**, inscrite sur la liste V du Tableau de l'ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.) , inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), qui est constituée et occupera, et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

la société anonyme **SOCIETE3.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie demanderesse aux termes du prédit exploit PERSONNE1.),

comparaissant par **Maître Marisa ROBERTO**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## II. TAL-2021-03130

### Entre

la société anonyme **SOCIETE3.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO5.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg, du 19 mars 2021,

comparaissant par **Maître Marisa ROBERTO**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### et

la société à responsabilité limitée **SOCIETE4.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.),

partie demanderesse aux termes du prédit exploit d'assignation en intervention SOCIETE5.),

comparaissant par l'étude d'Avocats GROSS & Associés S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n°NUMERO7.), inscrite sur la liste V du tableau de l'SOCIETE6.), représentée aux fins de la présente procédure par **Maître David GROSS**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Vu l'ordonnance de clôture du 19 mai 2023.

Entendue la société anonyme SOCIETE3.) S.A. par l'organe de Maître Nicolas CHELY, avocat, en remplacement de Marisa ROBERTO, avocat constitué.

Entendue la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à.r.l. par l'organe de Maître Frank SIMANS, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat constitué.

Entendu le syndicat des copropriétaires de la résidence « ADRESSE1.) » par l'organe de Maître Virginie ADLOFF, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du ADRESSE8.) juin 2023.

Par exploit d'huissier du 28 septembre 2020, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ADRESSE1.) » a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir dire que la partie assignée n'a pas respecté ses obligations contractuelles, sinon délictuelles, et qu'elle engage, partant, sa responsabilité contractuelle, sinon délictuelle,
- voir condamner la partie assignée à réaliser, endéans un délai de 30 jours à compter du jugement à intervenir, sinon endéans tout autre délai à impartir par le Tribunal, l'intégralité des travaux de remise en état et de finition, tels que préconisés par l'expert Romain FISCH et suivant les règles de l'art, afin de remédier définitivement aux inexécutions, vices, désordres et malfaçons affectant la résidence « ADRESSE1.) », de même que les travaux nécessaires pour rendre fonctionnel le système de désenfumage et la rampe de garage et à présenter pour sa décharge le procès-verbal de réception à dresser par l'expert Romain FISCH,
- la partie assignée s'entendre d'ores et déjà condamner, pour le cas où la partie assignée ne s'exécuterait pas endéans le délai imparti, au paiement d'une astreinte de 5.000.- euros par jour de retard à prendre cours le jour qui suivra l'expiration du délai de 30 jours du jugement à intervenir, sinon endéans tout autre délai à impartir par le Tribunal,
- voir d'ores et déjà autoriser, pour le cas où la partie assignée ne s'exécuterait pas endéans le délai imparti, la partie demanderesse à exécuter tous les travaux qui s'imposent ou qu'il resterait à effectuer, afin de remédier, définitivement aux inexécutions, vices, désordres, malfaçons affectant la résidence « ADRESSE1.) », par une ou plusieurs entreprises de son choix aux frais et à la charge exclusive de

l'assignée et voir dire que les frais ainsi engagés seront récupérables auprès de la partie assignée dans leur intégralité, sur simple présentation des factures des intervenants,

- voir condamner la partie assignée à rembourser à la partie demanderesse les frais et honoraires de l'expert Romain FISCH s'élevant au montant de 3.654,99.- euros avec les intérêts légaux à compter du jour du décaissement, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner la partie assignée à payer à la partie demanderesse le montant de 13.375.- euros au titre des honoraires d'avocat sur base de la responsabilité délictuelle, augmenté des intérêts légaux à compter du jour du décaissement, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à partir du 3<sup>ème</sup> mois qui suivra la signification du jugement à intervenir,
- donner acte à la partie demanderesse qu'elle se réserve le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance suivant qu'il appartiendra, notamment les frais d'expertise, les honoraires d'avocat et les frais de remise en état,
- voir condamner la partie assignée à payer à la partie demanderesse le montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours et sans caution, sur minute et avant enregistrement,
- voir condamner la partie assignée à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2021-00386.

Par exploit d'huissier du 19 mars 2021, la société SOCIETE3.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à.r.l. à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- donner acte à la partie demanderesse en intervention que sa mise en intervention est faite sans reconnaissance préjudiciable,
- dire qu'il y a lieu dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice de joindre les deux procédures et de statuer par un seul et même jugement,
- partant, joindre la présente procédure et celle pendante devant la 10<sup>ème</sup> chambre du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sous le numéro TAL-2021-00386 du rôle l'opposant au SOCIETE7.) DE LA RESIDENCE « ADRESSE1.) » (ci-après le « SOCIETE7.) »),
- condamner la société SOCIETE4.) (ci-après la société « SOCIETE8.) ») à tenir quitte et indemne la société SOCIETE3.) de toutes condamnations qui seraient prononcées à son encontre par jugement à intervenir à l'issue de la procédure principale,
- condamner la société SOCIETE4.) à payer à la société SOCIETE3.) une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner la société SOCIETE4.) à payer à la société SOCIETE3.) un montant de 5.000.- euros sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil à titre de remboursement de ses frais et honoraires d'avocat,

- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement,
- condamner la société SOCIETE4.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Marisa ROBERTO qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2021-03130.

Par ordonnance du 27 avril 2021, les deux affaires inscrites au rôle sous les numéros TAL-NUMERO8.) et TAL-2021-03130 ont été jointes.

## 1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, le **SOCIETE7.)** fait exposer que la résidence « ADRESSE1.) » serait affectée de nombreux vices et malfaçons.

La société SOCIETE3.) aurait été le promoteur de la résidence.

Par ordonnance de référé du 2 mai 2012, l'expert Romain FISCH aurait été nommé aux fins de réaliser une expertise et constater les désordres affectant l'immeuble. Il aurait rendu son rapport en date du 15 octobre 2013. L'expert FISCH aurait retenu des manquements au niveau de l'exécution des revêtements extérieurs, plus précisément des terrasses et des façades. Il aurait évalué le coût de remise en état au montant de 167.496,12.- euros.

La société SOCIETE3.) serait partiellement intervenue pour remédier aux désordres constatés. Mais un certain nombre de vices affecteraient encore toujours la résidence. Il s'agirait des désordres suivants :

- dégradations de la façade par le défaut d'intervention au niveau des raccords et des balcons,
- étanchéité des balcons toujours déficiente,
- humidité dans les caves : les travaux au niveau de l'escalier arrière n'auraient toujours pas été entrepris entraînant une aggravation des infiltrations,
- problèmes au niveau du tableau électrique qui commande la rampe de garage,
- systèmes de désenfumage non opérationnel.

La société SOCIETE3.) aurait pourtant eu pour obligation de délivrer un ouvrage exempt de vices. Il s'agirait pour elle d'une obligation de résultat.

Les désordres constatés trouveraient leur origine dans des vices cachés affectant le gros ouvrage, alors qu'ils concernent la façade, les revêtements extérieurs, l'étanchéité et les éléments d'équipements communs. Ils seraient partant soumis à la garantie décennale.

L'expert FISCH aurait, plus particulièrement, retenu que les malfaçons seraient dues à un manquement de coordination entre les lots « ferblanterie » et « façade ». Les éléments de zinc et ceux en saillie de construction voisine n'auraient pas été intégrés correctement dans le système de façade isolante, ce qui créerait des infiltrations dans le

système de façade isolante. Le système de revêtement des balcons, non conforme aux règles de l'art, impliquerait des infiltrations dans la façade isolante, causant des dégradations des enduits et des coulures. Le défaut d'étanchéité au niveau des caves et du local poubelle causerait également des infiltrations.

Il s'agirait d'éléments essentiels et indispensables pour garantir l'habitabilité et la durabilité de l'immeuble.

Le système d'évacuation des eaux usées constituerait également un gros ouvrage, alors que toute déficience à ce niveau porterait également atteinte à la solidité de l'ouvrage.

Le SOCIETE7.) déclare fonder sa demande sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon sur les articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil, sinon encore sur l'article 1601-1, ensemble avec l'article 1641 du même code, sinon encore sur la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle.

Le SOCIETE7.) demande également à voir condamner la société SOCIETE3.) à lui rembourser les frais d'expertise qu'il aurait dû engager afin de constater les désordres et évaluer leur remise en état pour un montant de 3.654,99.- euros.

Il demande finalement encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat qu'il aurait dû exposer sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil d'un montant de 13.375.- euros ainsi que la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société **SOCIETE3.)** déclare soulever *in limine litis* la fin de non-recevoir tirée de la forclusion. Le SOCIETE7.) se fonderait sur les articles 1792 et 2270 du Code civil qui prévoiraient des délais préfixes non susceptibles d'interruption courant à compter de la réception de l'ouvrage. Or, la réception de l'immeuble et des différents appartements aurait eu lieu avec l'ensemble des copropriétaires entre le 26 novembre 2009 et le 13 avril 2010, conformément aux procès-verbaux de réception définitive versés en cause. Les propriétaires auraient, en outre, payé l'intégralité du prix de vente et n'auraient émis aucune réserve lors de leur prise de possession de l'immeuble qui s'est effectuée au cours de cette même période de temps du 26 novembre 2009 au 13 avril 2010, ce qui vaudrait également réception tacite des parties communes.

L'action du SOCIETE7.) aurait partant été introduite à un moment où il aurait été forclos pour agir. La demande serait partant à déclarer irrecevable, sinon non fondée.

La société SOCIETE3.) fait ensuite valoir que certains désordres invoqués relèveraient de la garantie biennale qui serait en tout état de cause échue.

Les articles 1134,1142, 1147 et 1641 du Code civil invoqués à titre subsidiaire par le SOCIETE7.) ne trouveraient pas application en l'espèce.

Concernant les vices allégués, ceux-ci seraient contestés et non établis.

Les désordres affectant la façade que l'expert FISCH aurait relevés trouveraient leur origine dans de nombreuses causes. L'expert n'aurait pas retenu la responsabilité totale de la société SOCIETE3.) et aurait préconisé un arrangement entre parties.

Concernant l'étanchéité des balcons, le SOCIETE7.) ne préciserait pas quels balcons seraient concernés. Le SOCIETE7.) n'aurait, au demeurant, pas qualité à agir, s'agissant d'une partie privative.

Lors de son expertise, l'expert FISCH aurait constaté des infiltrations dans l'appartement LOT060 en relation avec des infiltrations au niveau du balcon de l'appartement NUMERO9.) situé au-dessus. L'expert FISCH aurait relevé, lors d'une visite du 18 avril 2016, que la société SOCIETE8.) serait intervenue pour procéder aux réfections qui s'imposent. Il n'y aurait plus d'infiltrations depuis lors.

Concernant l'humidité constatée dans une seule et unique cave, l'expert FISCH aurait noté dans son rapport du 15 octobre 2013 que les infiltrations auraient été circonscrites. Mais la réfection n'aurait pas été suffisante, de sorte que le revêtement et l'étanchéité de l'escalier extérieur auraient été rénovés par la société SOCIETE8.). Dans son compte rendu du 18 avril 2016, l'expert FISCH aurait noté que le propriétaire de la cave litigieuse lui aurait confirmé que les infiltrations observées seraient maîtrisées. L'expert aurait uniquement relevé de faibles infiltrations. Si le désordre devait persister, la société SOCIETE8.) engagerait sa responsabilité puisqu'elle aurait été en charge de ces travaux. Le non-respect de son engagement se résoudrait en dommages et intérêts en application de l'article 1142 du Code civil. En effet, il y aurait lieu d'appliquer à son égard les principes de la responsabilité trentenaire de droit commun, la société SOCIETE8.) ne bénéficiant pas d'une responsabilité limitée à 10 ans.

Concernant les désordres affectant le tableau électrique et le système de désenfumage, ceux-ci seraient contestés et non établis.

La société SOCIETE3.) conteste finalement la demande du SOCIETE7.) en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et demande sa condamnation à lui payer un montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le même fondement.

Elle conteste également la demande du SOCIETE7.) en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat d'un montant de 13.375.- euros. Aucune faute ne pourrait lui être reprochée et les honoraires réclamés ne seraient pas en relation avec la présente procédure judiciaire. Seules des demandes de provision seraient versées et les prestations réalisées ne seraient pas détaillées.

Elle demande encore à voir condamner la société SOCIETE8.) à lui payer un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que le montant de 5.000.- euros à titre de remboursement de ses frais et honoraires d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Marisa ROBERTO qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société **SOCIETE8.)** déclare faire siens les développements de la société SOCIETE3.) quant à la forclusion de la demande du SOCIETE7.).

A titre subsidiaire, par rapport aux problèmes au niveau du tableau électrique qui commande la rampe de garage et au niveau du système de désenfumage, il y aurait lieu de retenir la qualification de menu ouvrage.

Il en irait de même de l'humidité dans les caves, en réalité dans une seule cave. Les infiltrations observées au départ auraient été maîtrisées et l'expert FISCH aurait constaté qu'il ne subsisterait que de faibles infiltrations. S'agissant d'un vice minime, n'imposant pas la destruction de l'ouvrage, il rangerait parmi les menus ouvrages auxquels s'appliquerait la garantie biennale.

A titre plus subsidiaire, il conviendrait d'admettre que les problèmes au niveau du tableau électrique qui commande la rampe de garage et au niveau du système de désenfumage seraient à qualifier de vices apparents qui auraient dû être dénoncés endéans un bref délai.

Concernant sa mise en intervention par la société SOCIETE3.), la société SOCIETE8.) fait valoir qu'il y aurait lieu d'appliquer à son égard, bien qu'elle ait agi en qualité de sous-traitant de la société SOCIETE3.), les dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil, et non le droit commun des articles 1142 du Code civil. L'action du promoteur à l'égard du sous-traitant devraient ainsi être soumis aux délais de garantie biennal et décennal.

Or, la société SOCIETE8.) aurait émis une facture pour la réception du gros-œuvre qui aurait été honorée par la société SOCIETE3.) en date du 27 janvier 2010. Le paiement vaudrait acceptation, de sorte que le délai de garantie décennale aurait expiré en date du 27 janvier 2020 à son égard. L'exploit d'assignation en intervention ayant été signifié en date du 19 mars 2021, la société SOCIETE3.) serait forclosé à agir à son encontre.

La société SOCIETE8.) fait ensuite valoir qu'elle ne saurait être obligée de tenir le promoteur quitte et indemne que pour autant que le SOCIETE7.) rapporte la preuve des vices allégués et d'une violation des règles de l'art qui lui serait imputable.

Les problèmes affectant le tableau électrique qui commande la rampe de garage et ceux liés au système de désenfumage ne seraient pas établis. Les pièces versées et, en particulier, les rapports d'expertises, resteraient muets à leur sujet. La société SOCIETE8.) n'aurait, en outre, ni été en charge de l'installation électrique, ni de la mise en service du système de désenfumage.

La société SOCIETE8.) n'aurait pas non plus été en charge des travaux de façade qui auraient été confiés à la société SOCIETE9.). Si l'expert FISCH avait estimé dans son rapport que la société SOCIETE8.) disposerait des compétences dans le domaine pour procéder à un ravalement de façade, tel qu'il l'aurait préconisé, l'expert ne lui aurait pour autant pas imputé les désordres affectant la façade. Si la société SOCIETE8.) devait intervenir, les frais y relatifs devraient ainsi rester à la charge de la société SOCIETE3.).

Quant à l'humidité dans les caves, l'actualité des infiltrations ne serait pas établie. Le SOCIETE7.) ne démontrerait pas l'existence et la persistance des vices allégués, de sorte qu'elle ne pourrait être condamnée à devoir tenir la société SOCIETE3.) quitte et indemne dans ce contexte.

La société SOCIETE8.) conteste finalement la demande de la société SOCIETE3.) en paiement d'une indemnité de procédure ainsi que sa demande en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat, de même que la demande du SOCIETE7.) en remboursement de ses frais et honoraires dirigée contre la société SOCIETE3.) et conteste toute demande visant à la voir condamner à tenir la société SOCIETE3.) quitte et indemne de ce chef.

Elle conteste encore toute demande tendant à se voir condamner au frais et dépens de l'instance et la demande du SOCIETE7.) visant à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Elle demande finalement la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui payer un montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Quant au moyen de forclusion invoqué par la société SOCIETE3.), le **SOCIETE7.)** fait répliquer que les pièces versées par la société SOCIETE3.) ne seraient que des constats d'achèvement ne constatant pas la réception de l'ouvrage. Le constat d'achèvement ne se confondrait pas avec la réception.

La réception des parties privatives ne se confondrait, en outre, pas avec la réception des parties communes.

La société SOCIETE3.) et le syndic auraient signé un procès-verbal de réception définitive des parties communes en date du 28 septembre 2010. Ce serait à compter de cette date qu'auraient commencé à courir les délais de garantie biennale et décennale. Le SOCIETE7.) ne serait partant pas forclos à agir.

Le SOCIETE7.) fait ensuite valoir qu'il n'aurait pas eu l'obligation de dénoncer les vices endéans un bref délai.

En outre, les désordres, tels qu'ils auraient été constatés par l'expert FISCH, seraient localisés au niveau de la façade, des balcons, de l'étanchéité et viseraient le gros ouvrage. La rampe d'accès au garage et le système de désenfumage seraient également à qualifier de gros ouvrage.

Concernant les infiltrations dans les caves, l'expert FISCH aurait constaté, lors d'une visite du 18 avril 2016, que les infiltrations dans les caves perdureraient.

Concernant l'étanchéité des balcons, il fait valoir qu'il aurait bien qualité à agir, alors qu'il aurait qualité à agir à chaque fois que le vice affecterait à la fois les parties communes et les parties privatives. Tel serait en le cas en l'espèce, alors que les troubles toucheraient aux balcons et à la façade.

Les photos versées par le SOCIETE7.) attesteraient de l'actualité des infiltrations au niveau des caves et de la détérioration de la façade au niveau des raccords et au niveau des balcons.

Le SOCIETE7.) précise que la société SOCIETE10.) aurait, au cours de la présente procédure, été remplacée, en tant que syndic de la copropriété, par la société SOCIETE1.).

Le nouveau syndic aurait procédé à une inspection. De nouvelles photos attestant de l'actualité des vices, de la continuité de la dégradation de la façade, des balcons et de la continuité de l'humidité dans les locaux seraient versées en cause.

Le nouveau syndic aurait également constaté les infiltrations dans le local à poubelles de la résidence.

Le SOCIETE7.) verse également aux débats un rapport de l'expert Eric ARBALESTRIER du bureau d'expertise ARBEX du 11 avril 2023 dans lequel l'expert aurait constaté l'état très humide du mur jouxtant le local à poubelles au sous-sol -1.

Cette humidité trouverait son origine dans le défaut d'étanchéité de la terrasse commune du rez-de-chaussée. L'expert FISCH aurait également déjà constaté ce manque d'étanchéité au niveau de la cour commune. Les travaux qu'il aurait préconisés n'auraient pas permis de remédier au problème.

Le SOCIETE7.) déclare encore augmenter sa demande en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat d'un montant de 8.775.- euros pour porter sa demande au montant total de 22.150.- euros.

Il demande finalement encore le rejet de la demande de la société SOCIETE3.) en paiement d'une indemnité de procédure et sa demande visant à le voir condamner aux frais et dépens de l'instance.

## **2. Appréciation du Tribunal**

### **2.1. Quant au moyen de forclusion soulevé par la société SOCIETE3.)**

En matière de vente d'immeuble à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

Ainsi, l'article 1646-1 du Code civil prévoit que, « *Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur.* ».

Il convient de relever que le régime de responsabilité des promoteurs diffère encore suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause.

En effet, l'article 1646-1 du Code civil ne renvoie à la garantie décennale des constructeurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par une disposition particulière, l'article 1642-1 de ce même Code.

Conformément à l'article 1642-1 du Code civil, « *Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents.* ».

Cette disposition ne s'applique qu'au vice qui s'est révélé avant le plus tardif des deux événements : soit, la réception des travaux, soit, l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur.

C'est à la date de l'événement le plus tardif qu'il faut se placer pour déterminer si le vice constaté est soumis ou non au régime de l'article 1642-1 du Code civil. Survenant au-delà de ce délai, le vice perd en effet la qualification d'apparent pour s'entendre d'un vice caché relevant de l'article 1646-1 du Code civil (Jurisclasseur civ. : vente d'immeubles à construire, fasc. 20, numéroNUMERO10.).

Les vices cachés affectant des gros ouvrages et mettant en cause la solidité de l'immeuble sont soumis au délai d'action de dix ans. L'article 1648 du Code civil n'est pas applicable à cette action (Cour, 14 avril 2005, n° 28331 du rôle).

Finalement les vices cachés affectant les menus ouvrages sont soumis au délai d'action de deux ans. Le bref délai de l'article 1648 du Code civil n'est pas applicable à cette action non plus.

L'application des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil présuppose qu'il y ait eu réception de l'immeuble.

Il convient de distinguer entre achèvement et réception de l'ouvrage.

Aux termes de l'article 1601-6 du Code civil, l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

L'alinéa 2 dudit article précise : « *La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1* » (qui concerne les vice apparents).

Dans le cadre de la vente d'immeubles à construire, la constatation de l'achèvement de la construction n'est donc pas synonyme de réception de la chose livrée.

C'est la réception et non l'achèvement qui détermine le point de départ du délai de garantie, partant du délai d'action.

La réception est destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution selon les règles de l'art.

La réception des travaux étant comprise comme un acte juridique, elle doit résulter d'une volonté non équivoque de recevoir les travaux. L'examen de cette volonté – qui peut se déduire de divers éléments – est de pur fait et dépend souverainement de l'appréciation du juge du fond (Cour, 11 mai 2005, numéro NUMERO11.) du rôle).

La société SOCIETE3.) soutient que l'ouvrage aurait été réceptionné par l'ensemble des copropriétaires entre le 26 novembre 2009 et le 13 avril 2010.

Elle verse aux débats 25 documents portant chacun la dénomination « *constat d'achèvement* » signés par la société SOCIETE3.), d'une part, et par les acquéreurs des différents lots composant la résidence « ADRESSE1.) », d'autre part.

La société SOCIETE3.) fait, en outre, valoir que les acquéreurs des différents lots auraient payé l'intégralité du prix de vente sans émettre de réserve lors de leur prise de possession pendant la période de temps du 26 novembre 2009 au 13 avril 2010, ce qui vaudrait également réception tacite des parties communes.

S'il est vrai qu'en l'espèce, les documents versés par la société SOCIETE3.) se réfèrent à l'achèvement complet de l'immeuble au sens de l'article 1601-1 du Code civil, ils comportent également chacun, outre le titre « *constat d'achèvement* », la mention « *réception définitive* ». Chaque document comporte également la mention « *remarques* » et un emplacement pour y apporter des observations par les acquéreurs. Deux des documents comportent, d'ailleurs, des réserves relatives aux travaux réalisés, étant précisé qu'il est constant en cause que les désordres faisant l'objet du présent litige ne sont apparus qu'ultérieurement et qu'ils ne se confondent pas avec les réserves émises par les acquéreurs dans lesdits documents.

Le Tribunal déduit de ce qui précède que par la signature desdits documents, la volonté des parties était tant de constater l'achèvement des travaux que de procéder à leur réception et, le cas échéant, de pouvoir émettre des réserves éventuelles.

Il s'y ajoute qu'il n'est pas autrement contesté que les différents propriétaires ont chacun payé l'intégralité du prix d'acquisition de leur(s) lot(s) et qu'ils en ont pris possession à la date de signature du « *constat d'achèvement* ».

S'il est vrai que la réception des parties privatives peut comporter la réception des parties communes (Cour 14 décembre 2016, numéro NUMERO12.) du rôle), il convient de relever qu'en l'espèce, les documents versés au dossier comportent uniquement des réserves émises par les propriétaires respectifs qui concernent uniquement des problèmes mineurs affectant les parties privatives. Ils ne comportent aucune réserve portant sur les travaux dans les parties communes.

Or, le SOCIETE7.) verse aux débats un document dénommé « *Réception des parties communes* » et portant la date du 28 septembre 2010. Le document comporte un certain nombre de réserves par rapport aux travaux de réalisation des parties communes, telles

que « *Porte gaine au +1 à régler, carreau sur la rampe au +2 à remplacer, fermeture gaine au +2, couvercle gaine désenfumage +3 à placer, ...* ». Le document a été signé par les représentants de la société SOCIETE3.) et du syndic de copropriété.

Le Tribunal déduit de ce qui précède que la réception des parties privatives par la signature des documents dénommés « *constat d'achèvement* » n'a pas entraîné la réception des parties communes, celle-ci n'ayant eu lieu qu'en date du 28 septembre 2010 par la signature du document dénommé « *Réception des parties communes* ».

Les documents dénommés « *constats d'achèvement* » ont été signés par les acquéreurs des différents lots de la résidence entre le 26 novembre 2009 et le 13 avril 2010. Or, l'action du SOCIETE7.) a été introduite suivant exploit d'assignation du 28 septembre 2020. Le SOCIETE7.) était partant forclos à agir en garantie des vices cachés affectant les parties privatives.

Concernant les parties communes, il convient de rappeler les dispositions de l'article 1256 du Code civil qui prévoit que « *Pour tout délai de procédure, la computation se fait à partir de minuit du jour de l'acte, de l'évènement, de la décision ou de la signification qui le fait courir. Le délai expire le dernier jour à minuit* ».

Il en résulte que, par application de la prédite disposition, le SOCIETE7.) n'était pas forclos à agir en garantie des vices cachés affectant les parties communes de la résidence « ADRESSE1.) ».

La demande du SOCIETE7.), ainsi circonscrite, est partant à déclarer recevable.

## **2.2. Quant au fond**

Le SOCIETE7.) demande à voir condamner la société SOCIETE3.) à réaliser l'intégralité des travaux de remise en état et de finition, tels que préconisés par l'expert Romain FISCH dans son rapport d'expertise du 15 octobre 2013 afin de remédier définitivement aux inexécutions, vices, désordres et malfaçons affectant la résidence « ADRESSE1.) », de même que les travaux nécessaires pour rendre fonctionnel le système de désenfumage et la rampe de garage et à présenter pour sa décharge le procès-verbal de réception à dresser par l'expert Romain FISCH.

Dans la motivation de son exploit introductif d'instance ainsi que dans ses conclusions récapitulatives, le SOCIETE7.) indique que la société SOCIETE3.) serait partiellement intervenue pour remédier aux désordres constatés, mais qu'un certain nombre de vices affecteraient encore toujours la résidence. Il s'agirait des désordres suivants :

- dégradations de la façade par le défaut d'intervention au niveau des raccords et des balcons,
- étanchéité des balcons toujours déficiente,
- humidité dans les caves : les travaux au niveau de l'escalier arrière n'auraient toujours pas été entrepris entraînant une aggravation des infiltrations,
- problèmes au niveau du tableau électrique qui commande la rampe de garage,
- systèmes de désenfumage non opérationnel.

Le SOCIETE7.) précise que sa liste ne serait pas exhaustive.

Or, il appartient au SOCIETE7.) de démontrer l'existence des désordres invoqués et de les identifier avec précision. Le Tribunal ne prendra partant en considération que les désordres effectivement invoqués et établis par le SOCIETE7.).

### **2.2.1. Concernant les problèmes d'humidité dans les caves**

Dans son rapport d'expertise, l'expert FISCH indique : « *Au niveau du mur qui longe l'emplacement n°ADRESSE8.) et à l'intérieur de la cave, on observe des traces d'humidité. Des infiltrations ponctuelles en face intérieure de l'escalier sont également à soulever.*

*Afin de porter remède aux infiltrations observées, une étanchéité minérale a été appliquée sur les surfaces concernées. Comme cette mesure n'a pas connu les succès escomptés, le revêtement de l'escalier extérieur a été éliminé et l'étanchéité renouvelée. ».*

Dans son compte-rendu du 18 avril 2016, l'expert FISCH indique : « *Selon les dires de la propriétaire de la cave [cave n°ADRESSE8.)], les infiltrations observées lors des premières visites des lieux ont été maîtrisées. A la suite des travaux de réparation les surfaces ont été remises en état. Depuis peu de temps, des faibles infiltrations sont de nouveau à observer.*

*Au vu des observations faites, nous estimons vraisemblable que les entrées d'eau se produisent au droit de l'escalier et plus précisément au droit des marches illustrées ci-dessous.*

*L'entreprise SOCIETE8.) s'est proposée de déposer le revêtement des marches et de réaliser les travaux qui s'imposent. Nous attirons l'attention de recourir à un jointement souple au droit de la membrane d'étanchéité afin de limiter le risque de poinçonnement de cette dernière. ».*

Dans son rapport d'expertise, l'expert FISCH a également relevé, par rapport aux causes et origines de la présence d'humidité à la cave, que « *comme le revêtement de sol mis en œuvre au niveau de la cour arrière a été posé sur l'étanchéité et sans recourir à une bande périphérique souple permettant la libre dilatation du revêtement et du soubassement, des efforts de poinçonnement se produisent à hauteur des remontées latérales du complexe d'étanchéité. ».*

Il a également retenu que « *la cour arrière d'une surface d'approximativement 200 m<sup>2</sup> ne dispose pas d'un drainage du soubassement et que l'évacuation des eaux est entravée. ».*

Il a encore relevé que « *les écoulements mis en œuvre de sont pas adaptés ».*

Il convient de préciser, dans ce contexte, que le SOCIETE7.) verse également aux débats un rapport d'expertise datant du 11 avril 2023, établi vraisemblablement de façon unilatérale par l'expert Éric ARBALESTRIER du bureau d'expertise ARBEX.

Dans ses dernières conclusions récapitulatives, le SOCIETE7.) fait valoir que, d'après l'expert ARBALESTRIER, l'humidité dans les caves trouverait son origine dans le défaut d'étanchéité de la « *terrasse commune* » du rez-de-chaussée et que l'expert FISCH aurait déjà fait cette même constatation dans son rapport d'expertise. Il aurait alors constaté un manque d'étanchéité au niveau de la « *cour commune* ».

Le Tribunal relève tout d'abord que les désordres invoqués concernent des parties communes, à savoir, le droit de l'escalier menant au sous-sol ainsi que la cour arrière et que ces désordres provoquent des infiltrations au sous-sol de la résidence.

La remise en état du désordre requiert, d'après les conclusions de l'expert FISCH, une intervention au niveau de l'escalier et du revêtement de la cour arrière, tous deux parties communes.

Il s'y ajoute que s'agissant d'infiltrations, le désordre est à qualifier de vice caché affectant un gros ouvrage couvert par la garantie décennale prévue à l'article 1792 du Code civil. Il est, en effet, admis que les vices qui affectent des éléments devant assurer le clos et l'étanchéité constituent des vices affectant un gros ouvrage (Cour 13 juillet 2005, numéroNUMERO13.) du rôle). Le défaut d'étanchéité contre l'humidité ne constitue pas une imperfection mineure, mais une défectuosité inadmissible, qui excède de loin les imperfections auxquelles le maître de l'ouvrage doit s'attendre. Même si le vice en question ne porte pas atteinte à la solidité de la construction et n'en interdit pas de façon absolue l'usage, il n'empêche que l'humidité qui pénètre à l'intérieur de la maison dégrade le bâti, diminue l'efficacité de l'isolation, rend le séjour inconfortable dans la pièce atteinte, altère la qualité de l'air en favorisant l'apparition de moisissures et constitue partant un vice de gros ouvrage (Cour 21 novembre 2007, numéroNUMERO14.) du rôle).

Le Tribunal en déduit que le SOCIETE7.) n'est pas forclos à agir en garantie des vices en question, dès lors qu'il touche aux parties communes et qu'il est à qualifier de vice affectant le gros ouvrage.

Il résulte des différentes pièces produites au dossier que ces désordres affectent actuellement toujours l'immeuble.

C'est partant à bon droit que le SOCIETE7.) demande à voir réaliser les travaux de réfection desdits désordres.

Ceux-ci sont à réaliser, conformément aux recommandations de l'expert FISCH dans son compte-rendu de visite des lieux du 18 avril 2016 par rapport à l'escalier extérieur causant des infiltrations dans la cave n°ADRESSE8.), et conformément à son rapport d'expertise du 15 octobre 2013 par rapport au revêtement de la cour arrière.

### **2.2.2. Concernant les façades**

Le SOCIETE7.) fait valoir qu'il existerait des dégradations au niveau de la façade par le défaut d'intervention au niveau des raccords et des balcons.

Il a ensuite précisé, dans ses conclusions, que le promoteur devrait remédier aux dégradations de la façade en supprimant les défauts au niveau des raccords et des balcons.

Tout en renvoyant au point 3.2.9 du rapport d'expertise FISCH, il a encore précisé que l'expert FISCH aurait constaté les désordres affectant la façade sur la seule face avant de la résidence, ce qui serait confirmé par les photos qu'il verse aux débats.

Dans son rapport d'expertise, l'expert FISCH indique au point 3.2.9 « *Enduits de façade, les dégradations au niveau des enduits de façade du bloc A sont principalement attribuables à des malfaçons dues à des manquements de coordination entre les lots « ferblanterie » et « façade ». Les éléments en zinc tout comme les éléments en saillie des constructions voisines ont été intégrés d'une façon rudimentaire dans le système de façade isolante. Comme ces malfaçons donnent lieu à des infiltrations ponctuelles dans le système d'enduit, ce dernier s'écaille suite aux effets du gel et donne lieu aux dégradations observées.* ».

Au point 3.3.3. intitulé « Façade » et sous-point 3.3.3.1. intitulé « Raccords », l'expert FISCH indique : « *L'ensemble des raccords vers tablettes et éléments en zinc ne répondent pas aux règles de l'art et sont à l'origine des dégradations au niveau des enduits.*

*Comme le défaut a d'ores et déjà donné lieu à des dégradations surfaciques au niveau des enduits, il y a lieu de conclure à ce que les travaux de redressements ponctuels doivent s'accompagner d'un ravalement de façade.* ».

Le Tribunal relève tout d'abord que les désordres invoqués concernent une partie commune, à savoir, la façade de la résidence.

La remise en état du désordre requiert, d'après les conclusions de l'expert FISCH, une intervention au niveau de l'ensemble des raccords vers tablettes et éléments en zinc. L'expert FISCH précise que ces travaux de redressements ponctuels doivent s'accompagner d'un ravalement de façade.

Le Tribunal relève que s'agissant de désordres causant des infiltrations et touchant partant à l'étanchéité de la résidence, ils sont à qualifier de vice caché affectant un gros ouvrage couvert par la garantie décennale prévue à l'article 1792 du Code civil. Le Tribunal renvoie à ses développements précédents concernant les vices qui affectent des éléments devant assurer le clos et l'étanchéité.

Le Tribunal en déduit que le SOCIETE7.) n'est pas forclos à agir en garantie des vices en question, dès lors qu'ils touchent aux parties communes et qu'ils sont à qualifier de vices affectant le gros ouvrage.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que depuis les constatations faites par l'expert FISCH dans son rapport, la société SOCIETE3.) aurait entrepris les mesures nécessaires afin de remédier aux désordres en question.

C'est partant à bon droit que le SOCIETE7.) demande la réfection dudit désordre.

Ceux-ci sont à réaliser conformément aux recommandations de l'expert FISCH mentionnées dans son rapport d'expertise du 15 octobre 2013.

### **2.2.3. Concernant les balcons**

Le SOCIETE7.) fait valoir que l'étanchéité des balcons serait toujours déficiente et qu'il y aurait lieu d'y remédier. Il précise que l'expert FISCH se serait toujours uniquement référé aux balcons situés à l'avant de la résidence.

Au point 3.2.7. du rapport d'expertise FISCH, concernant l'appartement lot 060, l'expert FISCH indique : « *Les dégâts observés au niveau du lot 060 sont en relation causale avec des infiltrations qui se produisent au niveau du balcon appartenant au lot 070, lot situé juste au-dessus.* »

*Comme le système de revêtement de sol du balcon ainsi que l'évacuation des eaux pluviales n'est pas appropriée au système de façade, des infiltrations se produisent entre façade isolante et maçonnerie. Dans ce contexte, il y a également lieu de préciser à ce que l'entretien courant du balcon est lacunaire au vu de la végétation y identifiée. ».*

Au point 3.3.3.2 intitulé « *Balcons* », l'expert FISCH indique : « *Comme le système de revêtement tout comme l'évacuation des eaux au niveau des balcons est incompatible avec le système des façades, des modifications substantielles s'y imposent et cela au niveau des socles et des gouttières.* »

*Sont en conséquence à prévoir (sur tous les balcons) les travaux suivants :*

- a) Démontage des gouttières existantes*
- b) Décapage des plinthes et du socle (enduit)*
- c) Elimination de l'isolation thermique en partie inférieure*
- d) Mise en œuvre d'un isolant insensible à l'eau*
- e) Fourniture et pose d'une tôle en acier inoxydable faisant office de plinthe*
- f) Adaptation des gouttières et du système d'enduit en fonction de la largeur des bavettes*
- g) Adaptation des gargouilles en façade principale voir leur déviation dans des descentes. ».*

S'agissant de désordres affectant les balcons de la résidence, il convient tout d'abord de déterminer s'il s'agit de désordres affectant les parties privatives ou les parties communes.

Dans ce contexte, il convient de faire la distinction entre les ouvrages destinés à leur étanchéité, qui relèvent des parties communes en ce qu'ils forment un accessoire de la

façade et le revêtement du sol en dallage, invisible de l'extérieur, qui est réservé à l'usage exclusif du propriétaire du balcon.

Ainsi, le copropriétaire d'une terrasse privative n'est propriétaire que de la partie superficielle de son carrelage et non pas de sa structure. Dans cette conception, l'étanchéité, qui est située sous le revêtement, est présumée constituer une partie commune. (Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), No 290, p.205 avec les décisions y référencées).

Les ouvrages assurant l'étanchéité des balcons relèvent, partant, des parties communes.

En l'espèce, l'expert FISCH a constaté des infiltrations liées au système de revêtement du sol des balcons et à l'évacuation des eaux pluviales inappropriée au système de façade.

Le Tribunal en déduit que le désordre en question n'affecte pas uniquement la partie superficielle du revêtement des balcons, mais l'exécution de l'étanchéité située en-dessous.

Il s'agit partant d'un désordre affectant les parties communes.

La question de la qualité à agir du SOCIETE7.), dans ce contexte, soulevée par la société SOCIETE8.), ne se pose partant pas.

La remise en état du désordre requiert, d'après les conclusions de l'expert FISCH, et ce pour tous les balcons de la résidence, le démontage des gouttières existantes, le décapage des plinthes et du socle (enduit), l'élimination de l'isolation thermique en partie inférieure, la mise en œuvre d'un isolant insensible à l'eau, la fourniture et pose d'une tôle en acier inoxydable faisant office de plinthe, l'adaptation des gouttières et du système d'enduit en fonction de la largeur des bavettes et l'adaptation des gargouilles en façade principale voir leur déviation dans des descentes.

Le Tribunal relève que s'agissant de désordres causant des infiltrations et touchant partant à l'étanchéité de la résidence, ils sont à qualifier de vice caché affectant un gros ouvrage couvert par la garantie décennale prévue à l'article 1792 du Code civil. Le Tribunal renvoie, encore une fois à ce sujet, à ses développements qui précèdent concernant les vices qui affectent des éléments devant assurer le clos et l'étanchéité.

Le Tribunal en déduit que le SOCIETE7.) n'est pas forclos à agir en garantie des vices en question, dès lors qu'ils touchent aux parties communes et qu'ils sont à qualifier de vice affectant le gros ouvrage.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que depuis les constatations faites par l'expert FISCH dans son rapport, la société SOCIETE3.) aurait entrepris les mesures nécessaires afin de remédier aux désordres en question.

C'est partant à bon droit que le SOCIETE7.) demande à voir remédier audit désordre.

Ceux-ci sont à réaliser conformément aux recommandations de l'expert FISCH mentionnées dans son rapport d'expertise du 15 octobre 2013.

#### **2.2.4. Concernant les problèmes affectant le tableau électrique qui commande la rampe du garage et le système de désenfumage**

Le SOCIETE7.) fait valoir que la société SOCIETE3.) serait tenue pendant 10 ans pour tous les vices cachés affectant le gros ouvrage et que le système de désenfumage et le tableau électrique en feraient partie.

Bien que, dans ses conclusions, le SOCIETE7.) développe longuement la distinction faite en doctrine et en jurisprudence entre gros ouvrage et menu ouvrage, force est de constater qu'il n'explique pas en quoi il faudrait considérer les désordres affectant le tableau électrique et le système de désenfumage comme affectant le gros ouvrage. Il n'indique même pas quels seraient les désordres qui affectent ces deux éléments d'équipement et aucune pièce n'est versée à ce sujet. Le rapport d'expertise FISCH ne fait pas état de ces prétendus désordres.

Le SOCIETE7.), qui reste partant en défaut d'établir l'existence d'un vice caché affectant le gros ouvrage par rapport à ces éléments d'équipements, est à débouter de sa demande de ce chef.

#### **2.2.5. Le mode de réparation demandé**

Le SOCIETE7.) demande la condamnation de la société SOCIETE3.) à réaliser, endéans un délai de 30 jours à compter du jugement à intervenir, sinon endéans tout autre délai à impartir par le Tribunal, l'intégralité des travaux de remise en état et de finition, tels que préconisés par l'expert Romain FISCH et suivant les règles de l'art.

Il est admis que tant que l'exécution du contrat est possible, les parties se doivent d'y procéder. Le créancier a donc le droit d'exiger du débiteur l'exécution des prestations promises. En effet, la réparation a pour but de faire disparaître le dommage subi par la victime et la réparation en nature tend le plus adéquatement à ce but alors qu'elle fait disparaître le dommage de la façon la plus complète.

En contrepoint de la règle précédente, le créancier ne peut pas refuser l'exécution offerte par le débiteur et déclarer préférer une indemnité, l'essentiel étant que l'offre du débiteur soit de nature à satisfaire le créancier, ce qui relève de l'appréciation des juges du fond, restant libre de choisir le mode de réparation qu'ils estiment le plus approprié (Le Tourneau & Cadet, Droit de la responsabilité, Dalloz, éd.1996, n° 1254 et s.).

Il y a partant lieu de faire droit à la demande du SOCIETE7.) et de condamner la société SOCIETE3.) à exécuter les travaux de réfection concernant le mur de descente d'escalier qui longe la cave n°ADRESSE8.), le revêtement de la cour arrière, les façades et les balcons, tels que préconisés par l'expert Romain FISCH dans son rapport d'expertise du 15 octobre 2013 et dans son compte-rendu de visite des lieux du 18 avril 2016.

Le SOCIETE7.) demande à voir réaliser ces travaux endéans un délai de 30 jours à compter de la signification du présent jugement et sous une peine d'astreinte de 5.000.- euros par jour de retard à compter du jour qui suivra l'expiration du délai de 30 jours de la signification du jugement.

Le Tribunal considère qu'il convient de fixer le délai endéans lequel les travaux doivent être achevés à quatre mois, et ce à compter de la signification du présent jugement, le tout sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard. L'astreinte commencera à courir le jour suivant l'expiration du délai de quatre mois imparti pour réaliser les travaux et est plafonnée au montant de 100.000.- euros.

Eu égard à la condamnation ainsi prononcée et à défaut de justifier sa demande de façon plus circonstanciée, le Tribunal considère qu'il n'y pas lieu de charger l'expert Romain FISCH du contrôle de l'exécution de cette condamnation et, partant, de condamner la société SOCIETE3.) à présenter pour sa décharge le procès-verbal de réception à dresser par l'expert Romain FISCH, tel que demandé par le SOCIETE7.).

Eu égard à la condamnation ainsi prononcée, il n'y a pas non plus lieu d'autoriser d'ores et déjà le SOCIETE7.) à exécuter tous les travaux qui s'imposent ou qui resteraient à effectuer, au cas où la partie assignée n'exécute pas la condamnation prononcée.

#### **2.2.6. Quant à la demande de la société SOCIETE3.) tendant à se voir tenir quitte et indemne**

La société SOCIETE3.) demande à voir condamner la société SOCIETE8.) à la tenir quitte et indemne de toutes condamnations qui seraient prononcées à son encontre par le présent jugement.

La société SOCIETE8.) fait valoir que bien qu'elle ait agi en qualité de sous-traitant de la société SOCIETE3.), il y aurait lieu à application des dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil, et non du droit commun des articles 1142 du Code civil. L'action de la société SOCIETE3.) à son égard serait partant soumise aux délais de garantie biennale et décennale.

Or, en l'espèce, la société SOCIETE3.) serait forclosée pour agir à son encontre, alors que les travaux réalisés par la société SOCIETE8.) auraient été réceptionnés par la société SOCIETE3.) plus de 10 ans avant l'introduction de son action en intervention signifiée en date du 19 mars 2021.

Il convient tout d'abord de qualifier les relations contractuelles ayant existé entre la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE8.).

La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du Code civil comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

L'article 1601-4 du Code civil précise qu'est considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constitué par un lot en copropriété moyennant des versements et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction.

Il est constant en cause que la société SOCIETE3.) a fait construire, en sa qualité de promoteur, la résidence « ADRESSE1.) » et que l'ensemble des appartements composant ladite résidence a fait l'objet de ventes en état futur d'achèvement.

Il est encore constant en cause que la société SOCIETE3.) a confié la construction du gros-œuvre à la société SOCIETE8.), conformément à un devis datant du 7 février 2008. Aucun contrat plus spécifique liant les deux parties ne se trouve versé aux débats.

Le sous-traitant est celui qui est lié à l'entrepreneur principal par un contrat de louage d'ouvrage, le contrat de sous-traitance établissant une relation entre professionnels qui disposent d'un degré de compétence différent dans leurs domaines d'activités respectifs. Le sous-traitant se trouve en principe tenu de toutes les obligations d'un entrepreneur vis-à-vis de son client, sans que sa responsabilité n'obéisse cependant aux articles 1792 et 2270 du Code civil ; elle relève en revanche du régime de droit commun des articles 1142 et suivants du même code (PERSONNE4.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, Pasicrisie luxembourgeoise 2014, p. 633).

Or, en l'espèce, c'est à tort que la société SOCIETE8.) se qualifie, dans ses conclusions, de sous-traitant de la société SOCIETE3.). En effet, la société SOCIETE8.) était liée à la société SOCIETE3.) par un contrat de louage d'ouvrage, la société SOCIETE8.) ayant la qualité d'entrepreneur et non pas de sous-traitant à l'égard de la société SOCIETE3.) qui en tant que promoteur a conservé la maîtrise d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

La société SOCIETE3.) a partant agi en qualité de maître de l'ouvrage à l'égard de la société SOCIETE8.). Elle l'a donc, en sa qualité de maître de l'ouvrage, directement chargée de l'exécution des travaux de gros-œuvre.

En présence d'un contrat d'entreprise, l'obligation de garantie contre les vices de construction est régie soit par les articles 1792 et 2270 du Code civil, soit par les articles 1147 et suivants du même code, selon qu'il y a eu réception ou non des travaux. En effet, le régime spécial des articles 1792 et 2270 du Code civil ne s'applique qu'à partir de la réception de l'ouvrage et jusqu'à la réception ou en l'absence de réception, le constructeur est soumis à la responsabilité de droit commun.

La réception, c'est-à-dire la constatation de la bonne exécution des travaux faite par le maître de l'ouvrage est tantôt expresse et résulte d'un procès-verbal établi contradictoirement, tantôt tacite et résulte alors d'un fait ou d'une série de faits, d'où l'on peut déduire la volonté du maître de l'ouvrage d'agréer les travaux exécutés.

Il convient donc de vérifier si, en l'espèce, il y a eu réception des travaux réalisés par la société SOCIETE8.).

Il n'est pas contesté que les parties n'ont pas dressé de procès-verbal de réception contradictoire des travaux.

La réception tacite peut être retenue s'il est constaté l'existence d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage.

En l'espèce, la société SOCIETE8.) a émis, en date du 11 décembre 2009, une dernière facture d'un montant de 10.000.- euros, qui selon le « *plan de paiement* » versé au débats, qui a à *priori* été paraphé par les deux parties et qui, au demeurant, n'a pas été autrement contesté, constituait le huitième et dernier acompte à payer. Il précise, concernant le paiement de ce dernier acompte : « *8<sup>ième</sup> acompte à la réception des travaux* ».

Il n'est pas contesté que la société SOCIETE3.) s'est acquittée de l'intégralité des factures émises par la société SOCIETE8.), y compris de la dernière émise en date du 11 décembre 2009. Il n'est pas non plus contesté que la société SOCIETE3.) a procédé audit paiement sans réserve particulière.

Il convient partant de retenir qu'il y a eu réception tacite des travaux réalisés par la société SOCIETE8.) par le paiement sans réserve par la société SOCIETE3.) de la dernière facture émise en date du 11 décembre 2009.

Le Tribunal rappelle qu'en outre, les réceptions des parties privatives ainsi que les prises de possession des différents lots ont eu lieu entre le 26 novembre 2009 et le 13 avril 2010, de même que le procès-verbal de réception des parties communes, versé par le SOCIETE7.), a été établi en date du 28 septembre 2010.

Il découle de tous ces éléments produits en cause que la réception de l'ouvrage, y compris des travaux réalisés par la société SOCIETE8.) est antérieure de plus de 10 ans à l'introduction de la demande en intervention de la société SOCIETE3.) à l'encontre de la société SOCIETE8.), intervenue par exploit d'huissier du 19 mars 2021.

Il convient, partant, de retenir que lors de l'introduction de son action à l'encontre de la société SOCIETE8.) en date du 19 mars 2021, la société SOCIETE3.) était, en tout état de cause, forclosé pour agir à son encontre.

La demande de la société SOCIETE3.) tendant à se voir tenir quitte et indemne par la société SOCIETE8.) est, partant, à déclarer irrecevable.

### **2.3. Quant aux demandes accessoires**

Le SOCIETE7.) demande la condamnation de la société SOCIETE3.) au remboursement des frais d'expertise qu'il aurait dû exposer. Il réclame de ce chef un montant de 3.654,99.- euros au titre de deux factures que l'expert aurait émises.

Le SOCIETE7.) verse aux débats trois factures de l'expert FISCH d'un montant de 2.654,99.- euros, de 3.108,69.- euros et de 2.623,15.- euros.

La facture d'un montant de 2.654,99.- euros correspond à un solde après déduction d'une provision de 1.000.- euros et qui s'élève, au total, au montant de 3.654,99.- euros, lorsqu'on y ajoute la TVA.

Le SOCIETE7.) ne verse pas la preuve de paiement dudit montant. Néanmoins en l'absence de toute contestation à cet égard et dans la mesure où l'expertise a manifestement été utile à l'issue du litige, il convient de faire droit à la demande du SOCIETE7.) et de condamner la société SOCIETE3.) à lui rembourser le montant demandé de 3.654,99.- euros.

Le SOCIETE7.) demande à voir augmenter la condamnation des intérêts légaux à compter du jour du décaissement, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

Dans la mesure où le SOCIETE7.) ne rapporte pas la preuve de la date des décaissements, il convient de faire courir les intérêts légaux à compter du 28 septembre 2020, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Le SOCIETE7.) demande encore à voir majorer le taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

En application de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et des intérêts de retard, il y a lieu de dire cette demande fondée et de 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 présent jugement.

Le SOCIETE7.) demande encore le remboursement de ses frais et honoraires d'avocat d'un montant de 22.150.- euros sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe. Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constitueraient pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. La Cour a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à voir condamner la société SOCIETE3.) à lui rembourser ses frais d'avocat, il appartient au SOCIETE7.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE3.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

La société SOCIETE3.) fait valoir qu'aucune faute ne pourrait lui être reprochée.

En l'espèce, eu égard à l'issue du litige et au refus de la société SOCIETE3.) de procéder à la remise en état des désordres tels que constatés par l'expert FISCH, ayant contraint le SOCIETE7.) de porter l'affaire en justice et d'exposer des frais d'avocat, il y a lieu de retenir que le SOCIETE7.) rapporte la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE3.).

Afin d'établir son préjudice, le SOCIETE7.) verse aux débats :

- une facture (provision) du 26 février 2013 d'un montant de 2.300.- euros
- une facture (provision) du 20 juin 2014 d'un montant de 2.300.- euros
- une facture (provision) du 14 avril 2015 d'un montant de 2.340.- euros
- une facture (provision) du 19 mai 2016 d'un montant de 2.340.- euros
- une facture (provision) du 24 août 2017 d'un montant de 2.340.- euros
- une facture (provision) du 24 mai 2018 d'un montant de 1.755.- euros
- une demande d'acompte du 26 août 2020 d'un montant de 3.510.- euros
- une demande d'acompte du 13 décembre 2021 d'un montant de 2.925.- euros
- une demande d'acompte du 4 mai 2021 d'un montant de 2.340.- euros
- 

Chacune des factures (demandes de provision) et demandes d'acompte comportent une référence au contentieux opposant le SOCIETE7.) à la société SOCIETE3.) et totalisent un montant de 22.150.- euros. Les preuves de paiement sont également versées.

La société SOCIETE3.) fait valoir que les honoraires réclamés remonteraient bien au-delà de l'introduction de la demande en justice et conteste leur relation avec la présente procédure judiciaire. Elle fait encore valoir que seules des demandes de provision seraient versées et que les prestations réalisées ne seraient pas détaillées.

Le Tribunal constate que les factures dont le remboursement est réclamé remontent à l'année 2013. Il s'agit uniquement de demandes de provision, respectivement de demandes d'acomptes. Aucune facture finale n'est versée.

S'il convient d'admettre que des prestations ont certainement d'ores et déjà été réalisées au courant de l'année 2013 dans le cadre du présent litige, alors que les parties sont manifestement en litige depuis cette époque au moins, force est de constater que le SOCIETE7.) ne verse aucun détail des prestations réalisées et qu'il est impossible de vérifier la réalité et la nature des prestations censées correspondre aux honoraires mis en compte et dont le remboursement est actuellement réclamé.

Le Tribunal en conclut que le SOCIETE7.) ne démontre pas à suffisance la réalité du préjudice allégué.

Sa demande de remboursement de ses frais et honoraires d'avocat est partant à déclarer non fondée.

La société SOCIETE3.) demande également la condamnation de la société SOCIETE8.) à lui payer un montant de 5.000.- euros à titre de remboursement de ses frais et honoraires d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Au vue de l'issue de l'instance, cette demande est à déclarer non fondée.

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2<sup>ème</sup> civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge du SOCIETE7.) l'entièreté des frais qu'il a exposés et qui sont non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Pour les mêmes raisons, il y a lieu de condamner la société SOCIETE3.) à payer à la société SOCIETE8.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

La société SOCIETE3.) est, quant à elle, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par la partie demanderesse, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (CSJ, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

La société SOCIETE3.) sera partant condamnée à tous les frais et dépens de l'instance principale et de l'instance en intervention avec distraction au profit de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## PAR CES MOTIFS:

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

dit que le SOCIETE7.) DE LA RESIDENCE « ADRESSE1.) » est forclos à agir en garantie des vices cachés affectant les parties privatives,

partant, dit la demande en garantie des vices cachés affectant les parties privatives irrecevable,

dit la demande recevable pour le surplus,

la dit partiellement fondée,

partant, condamne la société anonyme SOCIETE3.) S.A. à exécuter les travaux de réfection :

- du revêtement (extérieur) de la cour arrière, tels que préconisés par l'expert Romain FISCH au point 3.3.2.1 de son rapport du 15 octobre 2013,
- du mur de descente d'escalier qui longe la cave n°ADRESSE8.), tels que préconisés par l'expert Romain FISCH au point 4.3.2 de son compte-rendu du 18 avril 2016,
- des façades et des balcons, tels que préconisés par l'expert Romain FISCH aux points 3.3.3.1 et 3.3.3.2 de son rapport d'expertise du 15 octobre 2013,

fixe le délai endéans lequel les travaux devront être achevés à quatre mois à compter de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard,

dit que l'astreinte commencera à courir le jour suivant l'expiration du délai de quatre mois imparti pour réaliser les travaux,

dit que l'astreinte sera plafonnée au montant de 100.000.- euros,

dit la demande du SOCIETE7.) DE LA RESIDENCE « ADRESSE1.) » visant à voir remédier aux désordres affectant le tableau électrique qui commande la rampe du garage et le système de désenfumage non fondée,

dit qu'il n'y a pas lieu de condamner la société anonyme SOCIETE3.) S.A. à présenter pour sa décharge le procès-verbal de réception à dresser par l'expert Romain FISCH,

dit qu'il n'y pas lieu d'autoriser d'ores et déjà la partie demanderesse à exécuter tous les travaux qui s'imposent ou qu'il resterait à effectuer, au cas où la partie assignée n'exécuterait pas la condamnation prononcée par le présent jugement,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE3.) S.A. tendant à se voir tenir quitte et indemne par la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à.r.l. irrecevable,

dit la demande du SOCIETE7.) DE LA RESIDENCE « ADRESSE1.) » en remboursement de ses frais d'expertise fondée pour le montant de 3.654,99.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 28 septembre 2020, jusqu'à solde,

partant, condamne la société anonyme SOCIETE3.) S.A. à payer au SOCIETE7.) DE LA RESIDENCE « ADRESSE1.) » le montant de 3.654,99.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 28 septembre 2020, 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 du SOCIETE7.) DE LA RESIDENCE « ADRESSE1.) » en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil non fondée,

dit la demande de société anonyme SOCIETE3.) S.A. en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil non fondée,

dit la demande du SOCIETE7.) DE LA RESIDENCE « ADRESSE1.) » en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 2.000.- euros,

partant condamne la société anonyme SOCIETE3.) S.A. à payer au SOCIETE7.) DE LA RESIDENCE « ADRESSE1.) » le montant de 2.000.- euros de ce chef,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à.r.l. en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 2.000.- euros,

partant, condamne la société anonyme SOCIETE3.) S.A. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à.r.l. le montant de 2.000.- euros de ce chef,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE3.) S.A. en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

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

condamne la société anonyme SOCIETE3.) S.A. aux frais et dépens de l'instance principale et de l'instance en intervention avec distraction au profit de la société anonyme SOCIETE2.) S.A., pour la part qui la concerne, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.