

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH10/00016

Audience publique du vendredi, dix-neuf janvier deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2023-09577 du rôle

Composition :

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

Entre

SOCIETE1.) », sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonction, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonction ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 16 novembre 2023,

comparaissant par **Maître Stéphanie STAROWICZ**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit SOCIETE4.),

partie défailante.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 5 janvier 2024.

Vu l'article 226 du Nouveau code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Le mandataire a été informé par bulletin du 22 décembre 2023 de la date des plaidoiries.

Maître Stéphanie STAROWICZ n'a pas sollicité à être entendue oralement en ses plaidoiries et a déposé sa farde de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 5 janvier 2024 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier du 16 novembre 2023, le ADRESSE3.) a donné assignation à la société anonyme SOCIETE3.) SA à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- la voir condamner à lui payer le montant de 484.622,78 euros TTC avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à majorer des intérêts de retard en application de l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiements et aux intérêts de retard, jusqu'à solde,
- voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- la voir condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître STAROWICZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, le ADRESSE3.) fait exposer que la partie assignée est le promoteur ayant fait construire l'immeuble de la résidence ADRESSE4.) à ADRESSE5.). Les parties communes seraient atteintes de nombreux vices et malfaçons. Dans la mesure où elles n'auraient pas été réceptionnées, le aurait fait appel à la société SOCIETE5.) afin d'« *analyser l'état actuel des locaux du sous-sol avec les surfaces des parkings, ainsi que des alentours de la copropriété pour détecter les vices de construction et d'établir un catalogue des désordres* » et pour procéder à une éventuelle réception des

parties communes. En date du 17 octobre 2018, une visite des parties communes aurait eu lieu en présence de la partie défenderesse et de la société SOCIETE5.). Le rapport d'expertise du 7 octobre 2019 ferait état de nombreux désordres, notamment de problèmes d'humidité et d'infiltrations. Une offre de services pour la conception et l'exécution des travaux de réfection aurait été établie par la société SOCIETE5.) en date du 20 janvier 2020 pour un montant total de 250.000 euros. Le rapport de 2019 aurait été consolidé par une version de 2021. Un devis estimatif pour un montant de 484.622,78 euros aurait été établi par la société SOCIETE5.) pour la réhabilitation de l'immeuble. Lors d'une assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence du 6 mai 2021, le SYNDICAT aurait donné mandat au syndic pour engager un avocat afin d'assigner le promoteur de la résidence sur base du prédit rapport. La partie assignée n'aurait pas correctement exécuté son obligation de résultat de délivrer un immeuble exempté de vice. La partie demanderesse entend donc engager la responsabilité de la partie assignée sur base des articles 1142 et 1147 du Code civil, sinon sur base des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La société SOCIETE3.), à laquelle l'exploit d'assignation a été valablement signifié sur base d'un procès-verbal de recherches, n'a pas comparu. Par application de l'article 79 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, il y a donc lieu de statuer par défaut à son égard.

Motifs de la décision

Quant à la recevabilité

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

Quant au fond

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

Ainsi, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actio incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments

nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, « droit des obligations, La preuve », édition Larcier, 1997).

En application de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe aux parties de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

La partie demanderesse entend engager la responsabilité de la partie assignée en sa qualité de promoteur pour les vices et malfaçons affectant les parties communes de son immeuble.

Il est constant que la partie demanderesse est liée à la société SOCIETE3.) par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

En matière de vente d'immeuble à construire, 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. »

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. »

Il découle des dispositions précitées que les vendeurs d'immeubles à construire sont responsables tant des vices de construction apparents que des vices de construction cachés.

En l'espèce, le caractère caché ou apparent des vices n'est pas discuté entre les parties, de sorte que le tribunal ne s'attardera pas sur cette question.

Les vices de construction tels qu'ils sont envisagés par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont constitués non seulement par les vices qui affectent la solidité, la durée

et la conservation de l'immeuble, mais généralement par toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité.

L'obligation incombant au vendeur d'un immeuble à construire de livrer un immeuble exempt de vices et dans un délai déterminé constitue une obligation de résultat.

Cette obligation de résultat veut que, dès le désordre constaté, le vendeur de l'immeuble construit peut être recherché sur le fondement d'une présomption, non de faute, mais de responsabilité dont il lui appartient de se dégager sans que l'acquéreur n'ait à rapporter la preuve d'une quelconque faute. Cette présomption ne tombera que devant la preuve de la cause étrangère, du fait d'un tiers ou de la faute de l'acquéreur.

En l'espèce, la société SOCIETE3.), en sa qualité de promoteur, était soumise à une obligation de résultat en ce qui concerne les travaux de construction de l'immeuble. Elle est dès lors présumée responsable des désordres constatés par l'expert judiciaire, sauf à prouver que le dommage a une autre cause et à établir quelle a été cette cause.

La société SOCIETE3.) ne conteste ni l'existence des vices allégués par la partie demanderesse, ni les montants sollicités au titre des frais de réparation de son dommage. Les vices allégués résultent par ailleurs du rapport d'expertise contradictoire établi par la société SOCIETE5.) SARL du 7 octobre 2019. Les montants réclamés sont documentés par les pièces versées au dossier, à savoir le devis de la société SOCIETE5.) SARL du 17 septembre 2021.

En l'absence de contestations, la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE3.) dirigée contre la société SOCIETE3.) est donc fondée pour le montant de 484.622,78 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 16 novembre 2023, jusqu'à solde.

La partie demanderesse sollicite encore à voir majorer ce montant des intérêts de retard en application de l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiements et aux intérêts de retard.

L'article 5 dispose comme suit : « (1) Lorsque des intérêts pour retard de paiement sont exigibles dans des transactions commerciales conformément à l'article 3 ou à l'article 4, le créancier est en droit d'obtenir du débiteur le paiement d'un montant forfaitaire de quarante euros.

(2) Le montant forfaitaire visé au paragraphe (1) est exigible sans qu'un rappel soit nécessaire et vise à indemniser le créancier pour les frais de recouvrement qu'il a encourus.

(3) Le créancier est en droit de réclamer au débiteur, outre le montant forfaitaire visé au paragraphe (1), une indemnisation raisonnable pour tous les autres frais de recouvrement venant en sus dudit montant forfaitaire et encourus par suite d'un retard de paiement du débiteur. Ces frais peuvent comprendre, notamment, les dépenses engagées pour faire appel à un avocat ou à une société de recouvrement de créances. »

Cet article ne vise pas l'allocation d'intérêts de retard mais concerne des indemnisations pour les frais de recouvrement dans le cadre de transactions commerciales.

Il n'y a donc pas lieu d'ajouter des intérêts de retard au montant précité de la condamnation.

Les demandes accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge du SYNDICAT ADRESSE3.) les sommes exposées par lui et non comprises dans les dépens. Il convient partant de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée et de condamner la société SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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, tel le cas en l'espèce, 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 (Cour 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune de ces conditions ne se trouve remplie, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu d'imposer à la société SOCIETE3.), avec distraction au profit de Maître Stéphanie STAROWICZ, 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 par défaut à l'égard de la société anonyme SOCIETE3.),

reçoit la demande en la pure forme,

dit la demande du SYNDICAT ADRESSE3.) fondée à concurrence du montant de 484.622,78 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 16 novembre 2023, jusqu'à solde,

partant condamne la société anonyme SOCIETE3.) à payer au SYNDICAT ADRESSE3.) le montant de 484.622,78 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 16 novembre 2023, jusqu'à solde,

dit fondée la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE3.) en allocation d'une indemnité de procédure pour le montant de 1.500 euros,

partant condamne la société anonyme SOCIETE3.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE3.) le montant de 1.500 euros,

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

condamne la société anonyme SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Stéphanie STAROWICZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.