

Jugement civil no. 29 /2006 – (XIe section)

Audience publique du vendredi vingt-sept janvier deux mille six

Numéros 83 092 et 85 466 du rôle (jonction)

Composition:

Pierre CALMES, vice-président,
Marie-Anne MEYERS, juge,
Carole BESCH, juge,
Alix GOEDERT, greffière.

I.

E N T R E

A), boulanger, demeurant à L-(...),

demandeur aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 4 juin 2003,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T

la société à responsabilité limitée G.T. PROMOTIONS, établie et ayant son siège social à L-4306 Esch-sur-Alzette, 97, rue Michel Rodange, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 59651,

défenderesse aux fins du prédit exploit Jean-Claude STEFFEN,

comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II.

E N T R E

la société à responsabilité limitée G.T. PROMOTIONS, établie et ayant son siège social à L-4306 Esch-sur-Alzette, 97, rue Michel Rodange, représentée par son gérant actuellement en

fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 59651,

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation en intervention des 9 et 15 septembre 2003 et d'un exploit de réassignation du 3 décembre 2003 et du 19 janvier 2004 de l'huissier de justice Camille FABER de Luxembourg, ainsi que d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 10 septembre 2003, comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T

1. la société à responsabilité limitée EUROLUX CARRELAGES, établie et ayant son siège social à L-3225 Bettembourg, 1, Z.I. Schelek, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 63904, actuellement établie à Hellange, 18a, route de Mondorf,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation en intervention Camille FABER, comparant par Maître Frédéric FRABETTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. la société à responsabilité limitée ABATE CONSTRUCTIONS, établie et ayant son siège social à L-4306 Esch-sur-Alzette 97, rue Michel Rodange, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 60278, actuellement sans siège social, ni lieu d'établissement connus,

partie défenderesse aux fins des prédicts exploits d'assignation en intervention Camille FABER,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. la société à responsabilité limitée EURO-PLATRE, établie et ayant son siège social à L-4251 Esch-sur-Alzette, 27, rue du Moulin, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 30096,

partie défenderesse aux fins des prédicts exploits d'assignation en intervention et réassignation Camille FABER,

défaillante,

4. la société à responsabilité limitée SOCOTEC LUXEMBOURG, établie et ayant son siège social à L-1274 Howald, 23, rue des Bruyères, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 26097,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation en intervention Camille FABER,

comparant par Maître Michèle OLINGER-COURTOIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5. **B)**, architecte, demeurant à L-(...),

partie défenderesse aux fins des prédicts exploits d'assignation en intervention et réassignation Camille FABER,

défaillant,

6. **C)**, architecte, demeurant à L-(...),

partie défenderesse aux fins du prédict exploit d'assignation en intervention Gilbert RUKAVINA,

comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

7. la compagnie d'assurances LA LUXEMBOURGEOISE S.A., établie et ayant son siège social à L-1118 Luxembourg, 10, rue Aldringen, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B 31035,

partie défenderesse aux fins du prédict exploit d'assignation en intervention Camille FABER,

comparant par Maître André MARMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Ouï **A)**, par l'organe de son mandataire Maître Gérard Turpel , avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Ouï la société à responsabilité limitée G.T. Promotions par l'organe de son mandataire Maître Philippe Penning, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Ouï la société à responsabilité limitée Eurolux Carrelages par l'organe de son mandataire Maître Frédéric Frabetti, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Ouï la société à responsabilité limitée Abate Constructions par l'organe de son mandataire Maître Gaston Vogel, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Ouï la société à responsabilité limitée Socotec Luxembourg, par l'organe de son mandataire Maître Michèle Olinger-Courtois, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Ouï la compagnie d'assurances La Luxembourgeoise, par l'organe de son mandataire Maître André Marmann, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Où C), par l'organe de son mandataire Maître Pierre Reuter, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Vu les ordonnances de clôture de l'instruction du 14 décembre 2005.

Par exploit de l'huissier de justice Jean-Claude Steffen d'Esch-sur-Alzette du 4 juin 2003, **A)** a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée G.T. Promotions à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de la voir condamner à lui payer le montant de 45.839,39.- €, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir dire que le taux d'intérêts sera automatiquement majoré de trois points à partir du 3^{ème} mois qui suit la signification du jugement à intervenir et d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir. Il demande la condamnation de l'assignée aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais et dépens de l'instance de référé et les frais d'expertise, et à une indemnité de procédure de 1.500.- €.

A l'appui de sa demande, **A)** expose que suivant contrat de vente en état futur d'achèvement du 4 août 1998, la société G.T. Promotions lui a vendu deux duplex, une cave et un garage dans la Résidence **RES**). Les travaux seraient néanmoins affectés de nombreux vices, malfaçons, inexécutions et non conformités, dont notamment les suivants :

- infiltrations d'eau ayant entraîné la moisissure des plafonds,
- application non-conforme aux règles de l'art du plâtre ayant entraîné la fissuration des plafonds,
- plinthes se détachant des murs,
- crépi à l'intérieur des garages qui se défait des murs,
- réalisation non-conforme aux règles de l'art des arétières, etc.

Par ordonnance du 4 décembre 2001, le juge des référés a nommé comme expert Monsieur Kousmann qui a établi son rapport le 25 mars 2003. Sur base de ce rapport, **A)** évalue son préjudice comme suit :

- coût de la réfection des malfaçons	37.131,71.- €
- moins-value	5.707,68.- €
- dommages et intérêts pour manque de jouissance	3.000,00.- €

A) estime que la responsabilité de la société G.T. Promotions est engagée principalement sur base des dispositions régissant le contrat de construction en état futur d'achèvement, subsidiairement sur base du contrat d'entreprise, plus subsidiairement sur base du contrat de vente et en dernier ordre de subsidiarité sur la base délictuelle.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 83 092.

Par exploits de l'huissier de justice Camille Faber de Luxembourg des 9 et 15 septembre 2003 et par exploit de l'huissier de justice Gilbert Rukavina du 10 septembre 2003, la société à responsabilité limitée G.T. Promotions a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée Eurolux Carrelages, la société à responsabilité limitée Abate Constructions, la société à responsabilité limitée Euro-Platre, la société à responsabilité limitée Socotec Luxembourg, **B)**, **C)** et la compagnie d'assurances La Luxembourgeoise à comparaître devant le tribunal

d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de dire que les assignées sont tenues d'intervenir dans le litige entre le sieur **A)** et la société G.T. Promotions et aux fins de tenir quitte et indemne de toute condamnation la requérante. Elle demande dès lors pour autant que sa responsabilité serait engagée de condamner :

- **B)** et **C)** à lui payer le montant de 1.749,85.- € pour les travaux de remise en état des WC séparés (lot 007) et le hall d'entrée principale, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation principale du 4 juin 2003, sinon à partir de la présente assignation,
- la société à responsabilité limitée Eurolux Carrelages à lui payer le montant de 9.287,70.- € pour les travaux de remise en état des chambres à coucher droite et gauche (lot 009) et le montant de 265,65.- € pour les travaux de remise en état de la façade postérieure, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation principale du 4 juin 2003, sinon à partir de la présente assignation,
- la société à responsabilité limitée Abate Constructions à lui payer le montant de 10.523,88.- € pour les travaux de remise en état des enduits intérieurs et extérieurs au niveau des garages au rez-de-chaussée, le montant de 5.297,21.- € pour les travaux de remise en état des évacuations des eaux pluviales et le montant de 3.552,12.- € pour les travaux de remise en état des conduits du passage couvert, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation principale du 4 juin 2003, sinon à partir de la présente assignation,
- la société à responsabilité limitée Euro-Platre à lui payer le montant de 2.721,02.- € pour les travaux de remise en état de la façade postérieure et le montant de 1.244,76.- € pour les travaux de remise en état de la fissure, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation principale du 4 juin 2003, sinon à partir de la présente assignation,
- les assignées sub 1 à 6 solidairement sinon chacune pour le tout à lui payer le montant de 2.489,52.- € pour l'achèvement de la limite postérieure de la parcelle située derrière les garages séparés et le montant de 5.707,68.- € pour la moins-value proposée par l'expert, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation principale du 4 juin 2003, sinon à partir de la présente assignation,
- les assignées sub 1 à 6 solidairement sinon chacune pour le tout à lui payer le montant de 3.000.- € pour dommages-intérêts pour manque de jouissance invoquée par le sieur **A)**, au cas où il est fait droit à cette demande.

La société G.T. Promotions demande en outre à voir condamner les parties assignées sub 1 à 7 solidairement sinon chacune pour le tout à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- € et de les condamner aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais et dépens de l'instance de référé et les frais d'expertise.

L'assignation n'ayant pas été délivrée à personne à la société Euro-Platre et à **B)** et ceux-ci n'ayant pas constitué avocat, ils ont été réassignés par exploits de l'huissier de justice Camille Faber des 3 décembre 2003 et 19 janvier 2004, conformément à l'article 84 du nouveau Code de procédure civile, de sorte qu'il a lieu de statuer contradictoirement à leur égard.

A l'appui de sa demande en intervention, la société G.T. Promotions expose qu'en sa qualité de promoteur, elle a construit l'immeuble « **RES)** » dans lequel **A)** a acquis deux duplex, une cave et un garage. Celui-ci prétendrait aux termes de l'assignation principale que des désordres seraient apparus dans ses duplex et il réclame sur base d'un rapport de l'expert Kousmann une indemnisation à hauteur de 45.839,39.- €. La société G.T. Promotions estime que l'action introduite par **A)** est irrecevable en ce qui concerne les parties communes de l'immeuble. Elle conteste par ailleurs toute responsabilité dans son chef, le montant réclamé ainsi que les conclusions de l'expert.

Il ressortirait néanmoins dudit rapport Kousmann que les parties assignées en intervention auraient commis des fautes dans l'exécution des travaux, de sorte qu'il y aurait lieu de les mettre en intervention.

Ainsi les architectes **C)** et **B)** auraient établi des plans non conformes au cahier des charges en ce qui concerne notamment les WC séparés et le hall d'entrée principale.

La société Eurolux Carrelage qui a réalisé la pose du carrelage et l'isolation de l'immeuble n'aurait pas posé la couche d'étanchéité dans les chambres à coucher droite et gauche, alors que cette couche d'étanchéité était pourtant prévue au cahier des charges.

La société Abate Constructions, qui a réalisé le gros œuvre de l'immeuble, n'aurait pas exécuté ces travaux dans les règles de l'art. Le rapport mentionnerait en effet que l'enduit des garages au rez-de-chaussée aurait été appliqué, alors que les conditions climatiques ne le permettraient pas et que, par conséquent l'enduit aurait gelé avant même de sécher. L'évacuation des eaux pluviales depuis les garages poserait également problème et sous le passage couvert, la situation des conduits ne serait pas conforme aux plans.

La société Euro-Platre qui a réalisé le plâtre et la façade de l'immeuble n'aurait pas exécuté ces travaux dans les règles de l'art. L'expert Kousmann relèverait que le joint au niveau de l'enduit de façade est défectueux et que le raccordement du couvre-mur aurait été mal réalisé, de sorte que des algues et lichens se seraient développés sur la façade postérieure. Il relèverait encore des traces de ciment et de colle sur la façade, ainsi qu'une fissure au niveau du rez-de-chaussée de la façade principale.

D'après le rapport d'expertise, la limite postérieure de la parcelle située derrière les garages séparés aurait été mal réalisée. Mais le rapport ne permettrait pas de déterminer laquelle des assignées aurait été chargée de ces travaux, de sorte qu'il y aurait lieu de les déclarer toutes responsables. Par ailleurs la société Socotec, qui fut l'organisme de contrôle de la construction, aurait mal surveillé les travaux d'exécution.

A) réclame encore un préjudice pour manque de jouissance que la société G.T. Promotions conteste néanmoins pour ne pas ressortir de l'expertise. Pour autant que sa responsabilité puisse être engagée sur ce point, il y aurait lieu de retenir la responsabilité des assignées en intervention.

La société G.T. Promotions base sa demande à l'égard des parties assignées en intervention principalement sur la responsabilité contractuelle, article 1147 du code civil et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle, articles 1382 et 1383 du code civil.

La compagnie d'assurances La Luxembourgeoise qui assure la garantie décennale de la société G.T. Promotions est assignée en déclaration de jugement commun.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 85 466.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux rôles pour y statuer par un seul et même jugement.

La société Abate Constructions et la compagnie d'assurances La Luxembourgeoise soulèvent l'irrecevabilité des assignations principale et en intervention du chef d'obscuri libelli, étant

donné que **A)** se contenterait de faire mention de certains problèmes sans toutefois les localiser ou de préciser la date d'apparition. Toutes les parties défenderesses soulèvent par ailleurs l'irrecevabilité de l'action introduite par **A)** en ce qui concerne les parties communes, ce dernier n'aurait pas qualité à agir au nom de la copropriété. Les sociétés Eurolux Carrelages, Abate Constructions et la compagnie d'assurances La Luxembourgeoise soutiennent encore que **A)** est forclos à agir pour ne pas avoir dénoncé les vices dans un bref délai, respectivement pour ne pas avoir agi dans les délais.

Au fond toutes les parties défenderesses concluent au débouté de la demande et à part la compagnie d'assurances La Luxembourgeoise, elles sollicitent toutes l'allocation d'une indemnité de procédure.

A) et la société G.T. Promotions estiment que les assignations et le rapport d'expertise énumèrent de façon précise l'ensemble des problèmes relatifs à la construction de la **RES**), de sorte que le moyen du libellé obscur ne serait pas fondé.

En ce qui concerne sa qualité à agir, **A)** soutient que chaque copropriétaire peut agir du moment qu'il a subi un trouble dans la propriété ou la jouissance de son lot comprenant une quote-part indivise dans les parties communes de l'immeuble. **A)** estime par ailleurs qu'il n'est pas forclos à agir, étant donné que les désordres constatés affecteraient le gros ouvrage et compromettraient la solidité de l'immeuble et/ou le rendraient impropre à sa destination. Ces vices tomberaient sous la garantie décennale dans le cadre de laquelle la dénonciation dans un bref délai de l'article 1648 du code civil ne serait pas applicable. Comme le délai décennal ne serait pas expiré, l'action principale ne serait pas forclos. Dans l'hypothèse où il s'agirait de vices mineurs affectant les gros ouvrages, respectivement de vices affectant des menus ouvrages, il appartiendrait aux parties défenderesses de rapporter la preuve de la date d'apparition des vices et dès lors de la forclusion.

Quant à la recevabilité des demandes

L'article 154, 1° du nouveau code de procédure civile exige que l'assignation contienne l'objet et un exposé sommaire des moyens. Cette disposition est à interpréter en ce sens que la description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés (cf. L'exceptio obscuri libelli, par Jean-Claude Wiwinius, publié dans « Mélanges dédiés à Michel Delvaux », page 290).

Au vu de la présence de toutes les parties défenderesses lors des opérations d'expertise et des termes clairs des assignations principale et en intervention, les parties défenderesses n'ont pas pu se tromper sur ce qui leur était reproché. Il résulte en outre de leurs conclusions quant au fond, qu'elles ne se sont pas trompées sur l'objet de la demande, de sorte que ce moyen de nullité tiré du libellé obscur n'est pas fondé.

Quant à la qualité pour agir, le syndicat a en effet qualité pour agir chaque fois que l'intérêt collectif est en jeu, qu'il s'agisse de l'administration ou de la jouissance de l'immeuble en tant qu'ensemble ou des seules parties communes ainsi que de la sauvegarde de tous les droits y relatifs, tant vis-à-vis des copropriétaires individuels que vis-à-vis des tiers (Jurisclasseur, Copropriété, Fasc n°100, n°12 et s.).

En revanche suivant l'article 12 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975, « tout copropriétaire peut...exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot. »

Tout propriétaire peut ainsi agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, à titre individuel, dès l'instant où le fait générateur du dommage collectif lui cause simultanément un préjudice particulier, indépendant du premier, dans la propriété ou la jouissance de son lot. Par conséquent la recevabilité de son action, en concours ou non avec l'action collective, est subordonnée à la démonstration d'un préjudice personnel (Jurisclasseur, Copropriété, Fasc n°100, n°115).

La jurisprudence avait retenu dans une formule initialement large que « l'atteinte aux parties communes dont chaque lot contient une quote-part constitue pour le copropriétaire un préjudice personnel l'autorisant à agir en réparation des troubles à la fois collectifs et personnels » (Cass. 3^e civ., 6 mars 1984 : Bull. civ. III, n°60). La tendance actuelle est d'exiger du copropriétaire agissant seul qu'il ait un intérêt légitime à agir (Cass. 3^e civ., 15 févr. 1989 : Bull. civ. III, n°39. - Cass. 3^e civ., 30 juin 1993 : Bull. civ. III, n°103) ou un intérêt légitime en raison d'un préjudice personnel éprouvé dans la jouissance ou la propriété de son lot (Cass. 3^e civ., 23 févr. 2000 : Juris-Data n°2000-000819). L'intérêt légitime est en particulier évident lorsque le désordre affecte une partie commune à usage exclusif du copropriétaire qui agit (Pratique du droit de la construction : Contrats & responsabilités, Ed. Juris-Classeur 2003, n°017-17).

En cas d'atteinte aux parties communes, un copropriétaire ne peut agir à titre individuel que s'il établit l'existence d'un préjudice personnel subi dans la jouissance ou la propriété soit de ses parties privatives soit des parties communes, le seul fait d'être titulaire de tantièmes de copropriété dans les parties communes n'étant pas suffisant (CA Paris, 233 ch.A, 13 oct. 1999 : Loyers et copr. 2000, comm. n°54 : Juris-Data n°1999-024516).

Les parties défenderesses contestent la qualité à agir de **A**) quant aux problèmes d'enduit dans les garages, d'évacuation des eaux pluviales, des façades principale et postérieure et quant au problème relatif à la limite postérieure de la parcelle pour concerner des parties communes de la résidence.

A) soutient qu'il justifie pleinement de l'existence d'un préjudice personnel éprouvé dans la jouissance et/ou la propriété des parties privatives de son lot et/ou des parties communes de l'immeuble, sans néanmoins préciser en quoi consiste son préjudice personnel. A défaut d'avoir prouvé, voire même allégué un préjudice personnel différent du préjudice collectif de tous les copropriétaires, la demande de **A**) doit être déclarée irrecevable en ce qui concerne les parties communes, à savoir les garages (préjudices de 10.523,88.- et 5.297,21.- €), la façade (préjudices de 1.244,76.-, 398,48.-, 895,62.- et 1.426,92.- €), le passage couvert (préjudices de 3.552,12.- et 5.707,68.- €) et la limite postérieure de la parcelle (préjudice de 2.489,52.- €).

En ce qui concerne les autres dégâts invoqués, à savoir les moisissures dans le WC du duplex lot 007 (1.749,85.- €) et les infiltrations dans les chambres à coucher du duplex lot 009 (9.287,70.- et 265,65.- €), il est clair que ces problèmes concernent des parties privatives.

Il est certes vrai que l'expert constate au sujet des infiltrations dans les chambres à coucher que « partant les désordres constatés à l'intérieur, il y a lieu de conclure à un problème d'infiltration par l'extérieur, voir des infiltrations d'eaux par le revêtement de sol appliqué sur le petit balcon situé devant la porte-fenêtre. Les désordres constatés en façade principale

résultent du même phénomène d'infiltrations d'eaux par le niveau de ce petit balcon. » Même si conformément aux conclusions de la société Eurolux Carrelages, les balcons et les façades constituent des parties communes, le problème de ces infiltrations concerne essentiellement, voir exclusivement les appartements du copropriétaire A).

Il s'ensuit que la demande de A) est recevable en la pure forme quant aux réparations sollicitées dans ses lots privatifs et quant aux dommages et intérêts pour manque de jouissance.

La demande en intervention en ce qui concerne ces points est également recevable en la pure forme pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Quant au moyen de la forclusion

Les défendeurs invoquent la forclusion de la demande, au motif que le demandeur n'a pas respecté les délais d'action et de garantie.

Ces délais d'action et de garantie dépendent du régime juridique applicable à l'action intentée.

Il convient dès lors, tout d'abord, de déterminer le régime juridique applicable en l'espèce.

Aux termes d'un acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 4 août 1998, A) a acquis dans la RES) deux duplex lot 007 et lot 009, un garage lot 004 et une cave lot 003.

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.

Il est admis que 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 (Cour 15 octobre 1987, 27, 188).

Il n'est pas contesté que les vices affectant les duplex appartenant à A), à savoir moisissures et infiltrations sont intervenues après la réception des lieux, de sorte qu'ils constituent des vices cachés.

L'article 1646-1 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. »

Les articles 1792 et 2270 auquel il est renvoyé dans l'article ci-dessous cité instituent un régime qui est exclusif de l'obligation d'agir dans un bref délai, de sorte que l'article 1648 du code civil ne trouve pas à s'appliquer.

Par application de ces textes, il n'y a garantie décennale que si les vices affectent les gros ouvrages par opposition aux menus ouvrages.

Constitue un gros ouvrage « toute construction d'une certaine importance qui forme un tout complet », ou encore un ouvrage « dont les diverses parties, bâties ou non, sont solidaires les unes des autres au point de ne plus faire qu'un ensemble ».

Un arrêt de la Cour d'appel du 29 juin 1984 a retenu comme critères du gros ouvrage :

- la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité et sa sécurité
- l'utilité de l'ouvrage
- l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire
- le coût et le caractère d'investissement durable que représente l'ouvrage incriminé.

La Cour a retenu que « ne sauraient donc ranger parmi les ouvrages dits menus que ceux qui ne sont conçus et réalisés 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 ».

On constate dès lors que dans cet arrêt, la Cour prend en considération plutôt l'ampleur des dégâts et le coût des réparations que le caractère dangereux du vice.

Il est généralement admis que le plafond, les murs et la façade constituent un gros ouvrage.

La responsabilité décennale des constructeurs n'est cependant encourue que si le vice, qui affecte le 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, 23 octobre 1974, 23, 194, 24 octobre 1983, **Gi** c/ **Wi**).

Actuellement, la tendance des juridictions est d'appliquer avec moins de rigueur ces critères, en retenant notamment que des dégâts d'une grande ampleur, qui ont rendu l'immeuble impropre à l'usage auquel il était destiné, sont à considérer comme dégâts affectant la solidité et la durabilité de la construction et qu'on ne saurait exiger la ruine dans le sens de l'effondrement total ou partiel, alors que les immeubles modernes en béton armé ne peuvent pratiquement s'effondrer.

Les tribunaux ont aussi appliqué un double critère alternatif, le vice étant considéré comme grave s'il affecte la solidité de l'immeuble ou s'il le rend impropre à une utilisation conforme à sa destination (Cour, 4 janvier 1988).

D'autres décisions appliquent un nouveau critère dans l'appréciation de la gravité du vice, à savoir celui de l'ampleur des dégâts ou du coût des réparations plutôt que le caractère dangereux du vice.

En l'espèce, il résulte du rapport d'expertise que les travaux de réfection dans le WC séparé du Duplex lot 007 nécessitent l'enlèvement du revêtement mural, côté mur pignon, sur toute la surface du mur. Il en est de même quant aux travaux de réfection dans les chambres à coucher du Duplex lot 009 où il faut déposer intégralement le revêtement posé devant les portes-fenêtres et partiellement le revêtement mural à l'intérieur.

Le tribunal estime au vu des ces éléments que l'ampleur des dégâts et des travaux de réfections est suffisante pour qu'en application des critères dégagés précédemment, **A)** puisse bénéficier de la garantie décennale incombant aux constructeurs.

Bien qu'aucune des parties n'a jugé utile de préciser la date de réception des appartements, il est évident que celle-ci a eu lieu après la vente en état futur d'achèvement qui est intervenue en août 1998, de sorte que l'action de **A)** a été engagée dans le délai de 10 ans. Le moyen de forclusion laisse donc d'être fondé.

Quant au bien-fondé des demandes

La société G.T. Promotions fait valoir que **A)** ne rapporte pas la preuve d'un quelconque manquement à ses obligations, respectivement d'une quelconque faute lui imputable, de sorte que la demande à son égard ne serait pas fondée.

Conformément aux conclusions de **A)**, les articles 1792 et 2270 du Code civil posent une présomption de responsabilité qui ne peut être écartée que par la preuve de la cause étrangère.

Conformément à la solution admise par la doctrine et la jurisprudence françaises antérieures à l'adoption en France de la loi du 4 janvier 1978 ayant modifié l'article 1792 du Code civil français et qui jusqu'alors et depuis 1968 avait la même teneur que l'article 1792 du Code civil luxembourgeois, tel qu'il fut modifié par la loi du 28 décembre 1976, il faut interpréter le texte en question comme posant une présomption de responsabilité à charge des personnes qu'il vise, c'est-à-dire des architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage (Cour d'appel, 30 mars 1999, n° 20 345 du rôle).

La présomption de responsabilité est susceptible d'être écartée par la preuve d'une cause étrangère, c'est-à-dire par celle d'un cas de force majeure ou celle du fait ou de la faute d'un tiers ou du maître de l'ouvrage.

En l'espèce les désordres dans les appartements, à savoir les moisissures dans le local WC du duplex lot 007 et les traces d'humidité, les dépôts de moisissures et les fissures dans les chambres à coucher du duplex lot 009, sont clairement établis par le rapport d'expert, de sorte qu'il appartient au promoteur de s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur lui. Celui-ci estime qu'il peut s'exonérer par les fautes des différents corps de métiers intervenus sur le chantier.

Or, les différents corps de métiers intervenus sur le chantier sont les cocontractants du promoteur qui a construit la **RES**), de sorte que ceux-ci ne peuvent être considérés comme tiers en raison de leurs relations contractuelles.

En ce qui concerne le WC du duplex lot 007, l'expert constate que les désordres observés et les contestations du propriétaire se rapportent à un local sans fenêtre, projeté et exécuté comme WC séparé et utilisé actuellement aussi comme buanderie équipée d'une machine à laver et d'un séchoir. Selon lui, les moisissures constatées aux coins des murs, caisson et plafond résultent de l'occupation de la pièce.

Il en résulte que le vice est dû à une mauvaise utilisation du local. Le local du WC a été construit conformément aux règles de l'art et aucune erreur de conception ne peut être reprochée aux architectes.

Compte tenu du fait, voire de la faute du propriétaire de ne pas faire une utilisation du WC conforme à sa destination, la société G.T. Promotions s'exonère complètement de la présomption de responsabilité pesant sur elle. La demande de ce chef n'est donc pas fondée.

En ce qui concerne les chambres à coucher du duplex lot 009, l'expert relate que « les seuils des portes-fenêtres sont recouverts à l'extérieur par un carrelage. Les explications fournies lors de la visite des lieux n'étaient pas convaincantes. Seul le carreleur a fait une déclaration formelle dans le sens qu'une étanchéité n'a pas été posée par ses soins sous le carrelage. Partant les désordres constatés à l'intérieur, il y a lieu de conclure à un problème d'infiltration par l'extérieur, voir des infiltrations d'eaux par le revêtement de sol appliqué sur le petit balcon situé devant la porte-fenêtre. Les désordres constatés en façade principale résultent du même phénomène d'infiltrations d'eaux par le niveau de ce petit balcon. » Quant à la fissure constatée dans la chambre à coucher gauche, celle-ci est en relation avec les mouvements de la charpente de toiture sur laquelle est fixée la sous-construction des plaques de plâtre.

Aucune cause étrangère ne peut être retenue dans le chef de la société G.T. Promotions, de sorte que la demande de ce chef est fondée à son égard et il y a lieu de la condamner à payer à **A)** les montants de 9.287,70.- € et 265,65.- € retenus par l'expert pour la remise en état.

La société G.T. Promotions entend se retourner en ce qui concerne les problèmes d'étanchéité contre la société Eurolux Carrelages qui a réalisé la pose du carrelage et l'isolation de l'immeuble. Celle-ci n'aurait pas posé la couche d'étanchéité dans les chambres à coucher droite et gauche laquelle aurait néanmoins été prévue au cahier des charges.

La société Eurolux Carrelages conteste tout d'abord qu'elle avait pour mission d'effectuer l'étanchéité des chambres à coucher droite et gauche, alors que ces travaux ne seraient pas indiqués ni dans son devis, ni dans sa facture. En effet elle aurait refusé l'exécution de ces travaux, alors que l'échafaudage monté pour la réalisation de la façade avait été retiré et qu'une réalisation aurait été trop dangereuse. Elle fait ensuite valoir qu'elle s'est conformée aux instructions et directives de l'architecte et du promoteur, sous leur contrôle et sous le contrôle de la société Socotec, sans qu'aucune remarque ou défaut dans la réalisation de ses travaux commandés et effectués ne lui auraient été reprochés.

L'expert retient que « selon les dires du carreleur une étanchéité horizontale sous le carrelage n'a pas été réalisée, bien que le cahier de charges prévoit sous « 1.3. Planchers », une étanchéité multicouche ». Il conclut que « il s'agit ici en premier lieu d'une faute d'exécution de la part du carreleur, mais aussi une faute de conception au moins de la part de celui qui a surveillé les travaux d'exécution, respectivement de celui qui a défini les travaux à réaliser, p.ex. lors de la demande des prix ou soumission des travaux. »

Contrairement aux conclusions de la société Eurolux Carrelages, la pose de cette étanchéité était prévue au cahier de charges et rentrait donc dans sa mission. Par ailleurs ses affirmations quant à l'enlèvement de l'échafaudage et à ses avertissements faites au promoteur, aux architectes et à la société de contrôle, restent à l'état de pure allégation.

Eu égard au rapport d'expertise, il échet de retenir la responsabilité de la société Eurolux Carrelages en ce qui concerne les désordres affectant les chambres à coucher. Etant donné que les désordres sont néanmoins également dus à une faute de conception qui ne lui est pas imputable, la demande de la société G.T. Promotions à l'égard de la société Eurolux Carrelages est à déclarer fondée en principe pour la moitié, soit pour le montant de $((9.287,70 + 265,65) / 2 =) 4.776,675.- \text{ €}$.

A) réclame encore des dommages et intérêts de 3.000.- € pour manque de jouissance. Il expose que les désordres se sont avérés depuis au moins octobre 2001, date de l'assignation en référé, et que depuis dès lors cinq ans il subit des troubles et/ou manque de jouissance.

Conformément aux conclusions de la société G.T. Promotions, **A)** ne précise pas en quoi ce préjudice consisterait et il ne verse aucune pièce à ce sujet. A défaut de tout élément probant, la demande de ce chef est à déclarer non fondée.

Eu égard à la nature et au résultat du litige, la demande de **A)** à l'égard de la société G.T. Promotions sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile se trouve justifiée pour le montant de 1.000.- €.

Il n'y a cependant pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire de présent jugement, alors que les conditions de l'article 244 du nouveau code de procédure civile ne sont pas remplies.

En ce qui concerne la demande en intervention à l'égard de la compagnie d'assurances La Luxembourgeoise, la société G.T. Promotions a uniquement demandé de lui déclarer commun le jugement à intervenir. En l'absence de toute action directe légale engagée par la société G.T. Promotions, il n'y a pas lieu de s'attarder autrement sur les développements faits par les deux parties sur cette action dans leurs conclusions respectives.

Eu égard à la nature et au résultat du litige, la demande de la société G.T. Promotions à l'égard de la société Eurolux Carrelages sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile se trouve justifiée pour le montant de 750.- €.

Quant aux demandes en allocation d'une indemnité de procédure de la part des parties défenderesses en intervention, celles-ci n'établissent pas l'iniquité requise sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de sorte que leurs demandes ne sont pas fondées.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le juge de mise en état entendu en son rapport oral ;

vu les ordonnances de clôture de l'instruction du 14 décembre 2005 ;

prononce la jonction des rôles n° 83092 et 85466 ;

déclare la demande principale de **A)** irrecevable en ce qui concerne les réparations et la moins-value relatives aux parties communes ;

la déclare recevable en la forme pour le surplus ;

la dit fondée pour les désordres constatés dans les chambres à coucher ;

partant condamne la société à responsabilité limitée G.T. Promotions à payer à **A)** les montants de 9.287,70.- € et 265,65.- €, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation jusqu'à solde ;

dit que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir ;

condamne la société à responsabilité limitée G.T. Promotions à payer à **A)** une indemnité de procédure de 1.000.- € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

condamne la société à responsabilité limitée G.T. Promotions aux frais et dépens de l'instance principale, y compris les frais et dépens de l'instance de référé et les frais de l'expertise, avec distraction au profit de Maître Gérard A. Turpel, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance ;

reçoit la demande en intervention de la société à responsabilité limitée G.T. Promotions en la forme ;

la dit partiellement fondée à l'égard de la société à responsabilité limitée Eurolux Carrelages ;

partant condamne la société à responsabilité limitée Eurolux Carrelages à tenir la société à responsabilité limitée G.T. Promotions quitte et indemne pour le montant de 4.776,675.- €, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation principale jusqu'à solde ;

condamne la société à responsabilité limitée Eurolux Carrelages à payer à la société à responsabilité limitée G.T. Promotions une indemnité de procédure de 750.- € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit la demande en intervention non fondée pour le surplus ;

dit les demandes en allocation d'une indemnité de procédure des parties défenderesses non fondées ;

déclare le présent jugement commun à la compagnie d'assurances La Luxembourgeoise S.A. ;

condamne la société à responsabilité limitée Eurolux Carrelages aux frais et dépens de l'instance en intervention, avec distraction au profit de Maître Michèle Olinger-Courtois, Maître Gaston Vogel, Maître Pierre Reuter, qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.