

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2023TALCH17/00228 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, vingt-cinq octobre deux mille vingt-trois.

Numéros 95711, 94935, et 100373 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-présidente,
Patricia LOESCH, premier juge,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

I. (95711)

E n t r e

le Syndicat des Copropriétaires des RÉSIDENCES ENSEIGNE1.), ENSEIGNE2.) et ENSEIGNE3.), sises à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit du 7 janvier 2005 de l'huissier de justice suppléant Tom NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette,

comparaissant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

- 1) PERSONNE1.) et son épouse
- 2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparaissant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II. (94935)

E n t r e

1) PERSONNE1.) et son épouse

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses en intervention aux termes d'un exploit du 20 janvier 2005 de l'huissier de justice suppléant Tom NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette,

comparaissant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société anonyme de droit belge SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège à B-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce de Neufchâteau sous le numéroNUMERO2.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparaissant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-ADRESSE5.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP SARL, établie à la même adresse, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

III (100373)

E n t r e

la société anonyme de droit belge SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège à B-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce de Neufchâteau sous le numéroNUMERO2.),

partie demanderesse en intervention aux termes d'un exploit du 18 mars 2005 de l'huissier de justice suppléant Tom NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette,

comparaissant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-ADRESSE5.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP SARL, établie à la même adresse, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société anonyme SOCIETE3.) SA, compagnie d'assurance, établie et ayant son siège à L-ADRESSE6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Vic KRECKÉ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 31 mai 2023.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu le syndicat des copropriétaires des RÉSIDENCES ENSEIGNE1.), ENSEIGNE2.) et ENSEIGNE3.) par l'organe de Maître Régis SANTINI, avocat constitué.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Christian BIEWER, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat constitué.

Entendu la société anonyme de droit belge SOCIETE2.) SA par l'organe de Maître David CASANOVA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat à la cour, représentant la société constituée.

Entendu la société anonyme SOCIETE3.) SA par l'organe de Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Vic KRECKÉ, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience de plaidoiries du 27 septembre 2023.

Faits et antécédents procéduraux

Par exploit d'huissier de justice du 7 janvier 2005, le Syndicat des Copropriétaires des résidences ENSEIGNE1.), ENSEIGNE2.) et ENSEIGNE3.) sises à ADRESSE1.) a donné assignation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE1.)) en leur qualité de vendeurs en état futur d'achèvement des résidences ENSEIGNE1.), ENSEIGNE2.) et ENSEIGNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour avoir réparation des vices et malfaçons affectant les parties communes et privatives des trois immeubles. Il a demandé à titre principal la condamnation solidaire, sinon in solidum des époux PERSONNE1.), sinon de chacun pour le tout, « à réparer en nature les dégâts tombant sous le régime de la garantie décennale sous la direction d'un expert judiciaire à commettre qui aura la surveillance du chantier ».

Subsidiairement, il a demandé la condamnation solidaire, sinon in solidum des époux PERSONNE1.), sinon de chacun pour le tout, à lui payer « des dommages et intérêts ou moins-values à fixer par expert » avec les intérêts légaux à partir du 5 mai 2003, date d'une assignation en référé, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La demande du Syndicat des Copropriétaires était basée sur les articles 1642-1, 1646-1, 1792 et 1793 du Code civil. A l'appui de sa demande, le Syndicat des copropriétaires a produit un rapport d'expertise judiciaire intermédiaire de Bertrand SCHMIT du 15 juillet 2004, ainsi qu'un rapport d'expertise final de Bertrand SCHMIT du 17 janvier 2006.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 95711.

Par exploit d'huissier de justice du 20 janvier 2005, les époux PERSONNE1.) ont donné assignation à la société SOCIETE2.), prise en sa qualité d'entrepreneur général des trois immeubles à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir intervenir dans le litige les opposant au Syndicat des copropriétaires. Ils ont demandé que le jugement à intervenir soit déclaré commun à la société SOCIETE2.) et que cette dernière les tienne quittes et indemnes de toute condamnation pouvant intervenir à leur rencontre.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 100373.

Par exploit d'huissier de justice du 18 mars 2005, la société SOCIETE2.) a donné assignation à la société anonyme SOCIETE3.) SA (ci-après la société SOCIETE3.)) prise en sa qualité d'assureur de la responsabilité décennale de la construction des résidences ENSEIGNE1.), ENSEIGNE2.) et ENSEIGNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir intervenir dans le litige l'opposant aux époux PERSONNE1.). Elle a demandé que le jugement à intervenir soit déclaré commun à la société SOCIETE3.) et que cette dernière la tienne quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son rencontre.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 94935.

Le tribunal a statué par jugements des 7 mars 2007, 20 juin 2007 et 28 octobre 2015.

La Cour d'appel a rendu des arrêts en date des 23 octobre 2013 et 28 janvier 2015.

Par arrêt du 17 décembre 2015, la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt du 28 janvier 2015, a déclaré nuls et de nul effet ladite décision judiciaire et les actes qui s'en sont suivis et a remis les parties dans l'état où elles se sont trouvées avant l'arrêt cassé et les a renvoyées devant la Cour d'appel, autrement composée.

Par arrêt du 12 juillet 2018, la Cour d'appel a condamné la société SOCIETE3.) à tenir la société SOCIETE2.) quitte et indemne de la condamnation prononcée à son encontre dans le cadre de la demande en garantie formée par les époux PERSONNE1.) quant au point 2) : au sous-sol dans le couloir à l'arrière de l'immeuble donnant sur l'extérieur : infiltrations d'eau par le percement dans le mur extérieur dans les blocs A et B.

La Cour d'appel a renvoyé l'affaire devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour l'évaluation de cette indemnisation.

Elle a dit que la mission de l'expert de chiffrer le coût des travaux de réparation en nature tels qu'énoncés est limitée au point 2) : au sous-sol dans le couloir à l'arrière de l'immeuble donnant sur l'extérieur : infiltrations d'eau par le percement dans le mur extérieur dans les blocs A et B, et que dans l'évaluation de l'indemnisation il y a lieu de tenir compte des stipulations des articles 8 et 9 des conditions générales et 4.1.2 des conditions particulières.

L'expert Bertrand SCHMIT a rendu son rapport en date du 23 août 2021.

Prétentions et moyens des parties

La société SOCIETE2.) demande au tribunal d'entériner les conclusions de l'expert qui a retenu un montant de 124.155,89 EUR TTC au titre d'indemnisation.

Contrairement aux affirmations de la société SOCIETE3.), ce montant ne se rapporterait qu'aux seuls blocs A et B.

Elle se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la prétendue erreur d'interprétation du contrat commise par l'expert soulevée par la société SOCIETE3.).

Le Syndicat des Copropriétaires sollicite également l'entérinement des conclusions de l'expert Bertrand SCHMIT du 23 août 2021 et se rapporte à prudence quant à la prétendue erreur qu'il aurait commise au regard de l'application des stipulations des articles 8 et 9 des conditions générales et 4.1.2 des conditions particulières.

Les époux PERSONNE1.) demandent également purement et simplement l'entérinement des conclusions de l'expert Bertrand SCHMIT et se rapportent pour le surplus à la sagesse du tribunal.

La société SOCIETE3.) s'oppose aux conclusions de l'expert Bertrand SCHMIT. Elle soulève une erreur dans le chef de l'expert en ce qui concerne l'interprétation des stipulations contractuelles.

En application des clauses du contrat d'assurance, l'expert aurait dû faire une distinction entre le dommage, les frais de déblais et les frais d'entretien.

Or, tel n'aurait pas été le cas. Ainsi, elle aurait elle-même chargé un expert en la personne de Christophe PEZZI. L'expert PEZZI serait arrivé à la conclusion que l'évaluation des coûts des travaux par l'expert SCHMIT pour la remise en état de l'étanchéité des murs enterrés des résidences ENSEIGNE1.), ENSEIGNE2.) et ENSEIGNE3.) pour un montant de 69.500 EUR HTVA lui paraît correcte, mais que l'expert SCHMIT n'a pas fait la distinction entre le dommage, les frais de déblais et les frais d'entretien.

L'expert PEZZI aurait dès lors procédé à la ventilation pour chaque poste en conformité avec les stipulations contractuelles et serait parvenu à un montant de 16.250 EUR pour les frais de déblais, à un montant de 14.250 EUR pour le terrassement, les remblais, la terre arable et les aménagement extérieurs, à un montant de 35.250 EUR pour le dommage et à un montant de 1.875 EUR pour l'entretien du dommage, soit au total à un montant de 67.625 EUR, en étant précisé que la différence entre 69.500 EUR et 67.250 EUR se justifie par le fait que dans les frais d'entretien évalués à un montant de 3.750 EUR relatifs au nettoyage, débouchage, curage et entretien complet du système de drainage à l'arrière des blocs A et B, 50% devraient rester à charge de la copropriété.

En sachant que l'expert SCHMIT a fixé le taux de vétusté à 10%, il y aurait lieu de déduire la somme de 3.712,50 EUR du montant du dommage en valeur à neuf, soit de 37.712,50 EUR, d'où un montant réduit de 33.412,50 EUR à titre de dommage.

Après déduction du montant de vétusté en ce qui concerne le dommage, l'indemnisation devrait s'élever à un montant total de 63.912,50 EUR HTVA (= 16.250 EUR (déblais) + 14250 EUR (terrassement etc) + 33.412,50 EUR (dommage en valeur à neuf).

De ce montant, il y aurait lieu de déduire le taux de 10% au titre de la franchise contractuelle, sans pour autant que cette franchise puisse être inférieure ou supérieure aux montants fixés par les conditions particulières.

Ainsi, il y aurait lieu de déduire une franchise de 6.391,25 EUR.

L'indemnisation totale pour les blocs A, B et C s'élèverait ainsi à 57.521,25 EUR (63.912,50 – 6.391,25).

Dans la mesure où l'expert Bertrand SCHMIT aurait en réalité inclus les trois blocs de la résidence dans son calcul au lieu de ne tenir compte que des blocs A et B, l'indemnisation devrait être ramenée à 2/3 du prix, à savoir au montant de 38.347,50 EUR HTVA.

Motifs de la décision

1. Demande de la société SOCIETE2.) contre la société SOCIETE3.)

La Cour d'appel a, dans son arrêt du 12 juillet 2018 retenu que l'évaluation de l'indemnisation se fait conformément aux stipulations des articles 8 et 9 des conditions générales et 4.1.2 des conditions particulières.

L'article 8 des « Conditions générales » stipule en son point B « détermination de l'indemnité » que :

« a) l'indemnité est déterminée par sinistre :

- 1) *En prenant en considération les « frais normaux » à engager pour réparer ou reconstruire la construction sinistrée, à l'exclusion des frais supplémentaires résultant des modifications apportées à cette construction et des frais exposés pour l'évaluation des dommages ;*
- 2) *En déduisant des frais pris en considération sous 1) un amortissement pour tenir compte de la vétusté des parties réparées ou remplacées ;*
- 3) *En limitant le montant obtenu en 2) à la valeur réelle de la construction immédiatement avant le sinistre, c'est-à-dire à sa valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, sous déduction de la vétusté et de la dépréciation technique ;*
- 4) *En déduisant du montant obtenu en 3) la valeur de sauvetage, c'est-à-dire la valeur au jour et au lieu du sinistre des débris et des pièces encore utilisables d'une manière quelconque ;*
- 5) *En ajoutant les frais de déblaiement et de démolition exposés à l'occasion du sinistre indemnisable sans qu'ils puissent toutefois excéder 10% de la valeur déclarée pour la construction sinistrée ;*
- 6) *En appliquant au montant obtenu en 5) le rapport existant entre la valeur déclarée pour la construction sinistrée et la valeur de reconstruction de celle-ci au jour du sinistre,*
- 7) *En déduisant du montant obtenu en 6), 10% de celui-ci à titre de franchise sans que celle-ci puisse être inférieure ou supérieure aux montants fixés aux conditions particulières.*

Les assurés n'ont en aucun cas le droit de délaisser des biens endommagés à la Compagnie.

b) On entend par « frais normaux »

- 1) *Les dépenses de main-d'œuvre, compte tenu des salaires usuels pour des travaux effectués pendant les heures normales de prestation ;*
- 2) *Le coût des pièces de remplacement et des matières employées ;*
- 3) *Les frais de transport par la voie prévue dans le calcul de la valeur déclarée ;*
- 4) *Les droits et taxes compris dans la valeur déclarée.*

L'article 9 des « Conditions générales » prévoit :

«

- A. A la suite d'un sinistre couvert par la garantie B1, la Compagnie garantit aux assurés les réparations pécuniaires auxquelles ils pourraient être tenus en vertu des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil en raison de dommages causés au Maître de l'Ouvrage ou à des tiers. Cette garantie sort ses effets pour autant que les dommages précités ne résultent pas d'un défaut d'entretien et soient survenus dans les dix années qui suivent la réception de l'ouvrage assuré, la réclamation devant être introduite au cours de cette période.
- B. Les montants indiqués aux conditions particulières représentent l'engagement maximum de la Compagnie, en ce compris tous frais, intérêts, dépens et honoraires de toute nature. Toutefois, l'indemnité relative à la réparation des dommages qui sont la conséquence des désordres subis par les immeubles (tels que pertes de loyer, privations de jouissance, pertes de bénéfices y compris frais généraux permanents, dépréciation d'œuvres d'art) ne pourra dépasser vingt-cinq pour cent du montant de la garantie B2 afférent aux dommages matériels.
- C. L'indemnisation par la Compagnie des dommages autres que corporels donnera lieu à l'application, par sinistre, d'une franchise fixée aux conditions particulières.
- D. Après chaque sinistre, le montant de la garantie est réduit du montant des débours effectués par la Compagnie.

Finalement, l'article 4.1.2 des « Conditions particulières », intitulé « Garantie » stipule :

« 110% du montant des travaux y compris la garantie pour frais éventuels de déblaiement avec application par sinistre, d'une franchise de 10% avec un minimum de Luf. 100.000.- et un maximum de Luf. 500.00.-

Ces montants varieront en fonction de l'indice du prix de la construction, publié au Luxembourg par le Service central de la statistique et des études économiques du Ministère de l'Economie Nationale.

Indice à la souscription = indice des prix à la construction 469,58

En cas de sinistre la règle proportionnelle est abrogée tant que le taux d'inflation ne dépasse pas 7,5% l'an ».

L'expert Bertrand SCHMIT a énuméré les divers postes de travaux à réaliser de manière détaillée et les a chiffrés.

En application de l'article 8 des Conditions générales, il y a lieu de faire la distinction entre les « frais normaux » qui font l'objet d'un amortissement pour tenir compte de la vétusté des parties réparées ou remplacées, et les frais de déblaiement qui ne sont pas soumis à un amortissement.

Force est de constater que les divers postes, énumérés par l'expert SCHMIT dans le cadre de son devis détaillé et dont les montants ne sont pas contestés en tant que tel par la société SOCIETE3.), contiennent d'ores et déjà en partie des frais de déblaiement.

C'est ainsi à bon droit que l'expert Christophe PEZZI a retenu de ce chef, en analysant les postes énumérés par l'expert SCHMIT, un montant de 16.250 EUR HTVA au titre des frais de déblaiement. Il ne se justifie pas d'ajouter la somme forfaitaire de 55.362,88 EUR à titre de frais de déblaiement tel que l'a fait l'expert SCHMIT.

La société SOCIETE3.) n'établit pas pour quelle raison les frais d'entretien relatifs au nettoyage, débouchage, curage et entretien complet du système de drainage à l'arrière des blocs A et B, évalués à un montant de 3.750 EUR par l'expert SCHMIT, devraient rester pour 50% à charge de la copropriété. Il y a ainsi lieu de tenir compte du montant intégral de 3.750 EUR.

Il y a partant lieu de retenir le montant de 39.000 EUR (35.250 EUR pour le dommage et 3.750 EUR pour l'entretien dommage).

En application des conditions générales, il y a lieu de déduire un taux de vétusté de 10% du montant de 39.000 EUR, soit 3.900 EUR, d'où un montant de 35.100 EUR.

Après déduction du montant de vétusté, l'indemnisation s'élève au montant de 65.600 EUR (16.250 (déblais) + 14.250 (terrassment) + 35.100 (dommage)).

De ce montant de 65.600 EUR, il y a, toujours en application de l'article 8 des conditions générales, lieu de déduire la franchise de 10% s'élevant au montant de 6.560 EUR.

L'indemnisation se chiffre ainsi au montant de 59.040 EUR HTVA, soit 68.486,40 EUR TTC

L'expert SCHMIT a, tout au travers de son rapport d'expertise retenu que les postes chiffrés ne concernent que les blocs A et B et il ne ressort d'aucun élément du dossier qu'ils viseraient également le bloc C. Ainsi, il n'y a pas lieu de ne tenir compte que de 2/3 de ce montant tel que l'exige la société SOCIETE3.).

Dans la mesure où la société SOCIETE3.) a d'ores et déjà été condamnée par arrêt de la Cour d'appel du 12 juillet 2018 à tenir la société SOCIETE2.) quitte et indemne de la condamnation prononcée à son encontre dans le cadre de la demande en garantie formée par les époux PERSONNE1.) quant au point 2) : au sous-sol dans le couloir à l'arrière de l'immeuble donnant sur l'extérieur : infiltrations d'eau par le percement dans le mur extérieur dans les blocs A et B et que le dossier a été renvoyé devant le tribunal d'arrondissement en vue de l'évaluation de l'indemnisation, il y a lieu de fixer cette indemnisation au montant de 68.486,40 EUR TTC.

2. Autres demandes

Par jugement du 28 octobre 2015, le tribunal de ce siège avait, dans le cadre de la demande du Syndicat des Copropriétaires des résidences ENSEIGNE1.), ENSEIGNE2.) et ENSEIGNE3.) contre les époux PERSONNE1.), renvoyé le dossier devant l'expert Bertrand SCHMIT pour consultation écrite sur certains points. Il a réservé le surplus de la demande des époux PERSONNE1.) dans l'attente du complément d'expertise.

Dans le cadre de la visite des lieux du 19 novembre 2019, l'expert SCHMIT avait rendu les parties attentives sur le fait qu'il existe deux missions d'expertise (celle ordonnée par jugement du 28 octobre 2015 et celle ordonnée par arrêt du 12 juillet 2018).

Les mandataires des parties avaient donné instruction à l'expert SCHMIT de ne poursuivre que la seule mission ordonnée par l'arrêt précité. Il ne résulte pas des écrits échangés entre parties postérieurement au rapport d'expertise SCHMIT quelles suites les époux PERSONNE1.) entendent réserver à cette demande.

Conformément à l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, l'ordonnance de clôture peut être révoquée s'il se réfère une cause grave depuis qu'elle a été rendue.

Il y a dès lors lieu de révoquer l'ordonnance de clôture du 31 mai 2023 pour permettre aux époux PERSONNE1.) de conclure sur les suites à donner à cette demande qui est actuellement toujours réservée.

Il y a encore lieu d'inviter toutes les parties à récapituler leurs demandes accessoires qu'elles forment à ce stade de la procédure.

En attendant, il y a lieu de tenir l'affaire en suspens.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

statuant en continuation des jugements des 7 mars 2007, 20 juin 2007 et 28 octobre 2015,

statuant en continuation des arrêts de la Cour d'appel des 23 octobre 2013 et 28 janvier 2015,

statuant en continuation de l'arrêt de la Cour de cassation du 17 décembre 2015,

statuant en continuation de l'arrêt de la Cour d'appel du 12 juillet 2018,

fixe l'indemnité que la société anonyme SOCIETE3.) SA redoit à la société anonyme SOCIETE2.) SA dans le cadre de la condamnation à la tenir quitte et indemne prononcée par arrêt n°117/18 du 12 juillet 2018 au montant de 68.486,40 EUR TTC,

avant tout autre progrès en cause, révoque l'ordonnance de clôture du 31 mai 2023,

invite PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à conclure endéans le mois sur leur demande qui a été réservée par jugement n°270/2015 du 28 octobre 2015,

invite toutes les parties à l'instance à récapituler endéans le mois leurs demandes accessoires qu'elles forment à ce stade de la procédure,

réserve les demandes des parties ainsi que les frais et dépens de l'instance,
tient l'affaire en suspens.