

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00076 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, vingt mars deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2022-05372 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Karin SPITZ, juge déléguée
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

Entre

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Tessy SIEDLER, en remplacement de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 28 août 2019,

comparaissant par Maître Lynn FRANK, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit HOFFMANN,
comparaissant par Maître Lex THIELEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 20 décembre 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par la prédite ordonnance de clôture de l'audience des plaidoiries fixée au 7 février 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 7 février 2024.

Faits et antécédents procéduraux :

Le litige a trait aux vices, malfaçons et inachèvements apparus dans l'appartement de PERSONNE1.) dans la Résidence ENSEIGNE1.), sise à L-ADRESSE1.), construite au courant de l'année 2009. La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GMBH (ci-après la société SOCIETE1.)) y est intervenue en sa qualité de promoteur.

Par ordonnance rendue en date du 12 décembre 2013, le juge des référés a nommé l'expert Gilles KINTZELE, qui a déposé son rapport d'expertise en date du 3 avril 2015.

L'expert Steve MOLITOR a, en date du 19 juillet 2017, à la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.) (ci-après le SYNDICAT) et de différents copropriétaires, dont PERSONNE1.), établi un rapport d'expertise.

Procédure :

Par exploit d'huissier de justice du 28 août 2019, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement, siégeant en matière civile.

Prétentions et moyens des parties :

A l'appui de ses dernières conclusions, **PERSONNE1.)** sollicite, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 22.778,08 EUR HTVA avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi que la prise en charge par elle des frais et honoraires de l'expert Gilles KINTZELE.

Il sollicite encore sa condamnation à lui payer le montant de 5.000 EUR + 16% TVA au titre de ses frais d'avocat avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il demande la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à partir du troisième mois qui suivra la signification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) réclame une indemnité de procédure de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de la partie adverse à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que son appartement est affecté de vices, malfaçons et inachèvements. Les défauts auraient été dénoncés à de maintes reprises mais le promoteur, la société SOCIETE1.), refuserait d'y remédier.

En raison de cette situation, aussi bien le SYNDICAT que différents copropriétaires auraient dû agir en référé afin de faire nommer un expert.

Malgré le fait que l'expert KINTZELE a, dans son rapport du 3 avril 2015, retenu des désordres, non terminaisons, vices et non conformités dont il a estimé les coûts pour y remédier au montant de 5.752 EUR, la partie défenderesse ne serait pas intervenue. Au vu de cette inaction, la situation s'aggraverait de jour en jour.

PERSONNE1.) soutient que l'expert Steve MOLITOR, qui a par la suite été mandaté par le SYNDICAT et les copropriétaires lésés, a encore constaté d'autres vices et malfaçons et a évalué le coût de la remise en état au montant de 15.684 EUR.

PERSONNE1.) demande actuellement à voir écarter le rapport de l'expert KINTZELE au motif qu'il est imprécis et demande à prendre en considération les conclusions de l'expert MOLITOR. Il s'oppose à la demande de la société SOCIETE1.) à voir écarter ce rapport des débats au motif qu'il a été transmis à la partie adverse et pouvait dès lors être discuté contradictoirement.

PERSONNE1.) se plaint de désordres au niveau des éléments suivants :

- portes-fenêtres chambre et séjour,
- porte-fenêtre cuisine,
- parking,
- laminât des chambres à coucher,
- fissures murs de la cave,
- fenêtres et cour anglaise manquantes au niveau de la cave, respectivement absence d'un boiler.

En ce qui concerne plus particulièrement le poste « portes-fenêtres chambre et séjour », l'expert MOLITOR aurait, à l'époque de l'établissement de son rapport, préconisé de remplacer les portes-fenêtres pour un montant de 4.034 EUR HTVA. PERSONNE1.) explique qu'il a cependant récemment fait appel à l'entreprise SOCIETE2.) pour établir

un devis afin de démonter les anciennes fenêtres pour les remplacer de même que les volets roulants. Ce devis serait estimé à 11.128,08 EUR, de sorte qu'il y aurait lieu de revoir le montant de ce poste à la hausse.

Au vu des conclusions de l'expert MOLITOR, il serait établi que la société SOCIETE1.) a failli à son obligation de résultat de délivrer un immeuble terminé et exempt de vices et manquements.

PERSONNE1.) base sa demande principalement sur la responsabilité contractuelle, à savoir les articles 1142 et 1147 du Code civil, sinon subsidiairement sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon plus subsidiairement sur les articles 1601-1 et suivants du Code civil, ensemble avec les articles 1641 et suivants du Code civil et en dernier ordre de subsidiarité sur la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle.

La société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme.

Elle conteste l'existence de vices dans les parties privatives de PERSONNE1.).

Elle conteste les conclusions de l'expert MOLITOR et soutient que ce dernier a été mandaté unilatéralement par la partie demanderesse sans qu'elle ait été invitée à participer aux opérations d'expertise. L'expert MOLITOR s'écarterait des conclusions de l'expert judiciaire KINTZELE sans cependant apporter des raisons techniques à son point de vue divergeant. D'après les conclusions de l'expert KINTZELE, la plupart des prétendues défauts invoqués par le demandeur seraient inexistantes.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande adverse en allocation des intérêts de retard à partir de la demande en justice au motif qu'elle a attendu presque trois années avant de communiquer ses pièces et d'entrainer l'affaire et permettre ainsi l'instruction de la demande.

La société SOCIETE1.) conteste que PERSONNE1.) ait réglé les frais d'expertise. Les opérations d'expertise auraient été réalisées principalement à la requête de la copropriété qui en aurait probablement supporté les frais.

La défenderesse demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Appréciation :

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

Il y a lieu de qualifier les relations contractuelles existant entre parties afin de déterminer le régime de responsabilité applicable.

PERSONNE1.) est copropriétaire dans le complexe immobilier dénommé « Résidence ENSEIGNE1.) ». Les parties sont d'accord pour dire que la société SOCIETE1.) était le promoteur de la construction.

D'après l'article 1601-1 du Code civil, la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en état futur d'achèvement. D'après l'article 1601-2 du Code civil, la vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente. 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.

Le contrat d'entreprise immobilière est la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et sans lien de subordination, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque. La jurisprudence a tendance à rechercher la qualification du contrat dans son ensemble, par application de la règle de l'accessoire. Si la solution classique consistait à considérer, en principe, le terrain comme étant le principal, en définissant le contrat de louage d'ouvrage, du moment que le maître d'ouvrage était propriétaire du terrain, la jurisprudence adopte actuellement un critère psychologique suivant lequel le contrat est un contrat d'entreprise lorsque le constructeur travaille sur les instructions et directives du donneur d'ordres, concepteur du produit, et une vente dans le cas contraire (Cour d'appel, 6 juillet 1994, n° 14259 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 18 février 2004, n° 84212 du rôle).

Il résulte des développements qui précèdent que la différence essentielle entre une vente d'immeuble à construire et le contrat de construction réside dans le fait que dans la vente, les pouvoirs du maître de l'ouvrage appartiennent au vendeur-constructeur. Il s'agit en somme d'un contrat d'adhésion attribuant au constructeur les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement de la construction. L'ouvrage est déterminé par le constructeur dans toutes ses caractéristiques qu'il n'est pas au pouvoir du client acheteur

de modifier. Celui-ci ne peut intervenir d'aucune façon dans l'exécution de l'ouvrage et n'a qu'à attendre la réalisation définitive de la construction et à faire des versements forfaitaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux (Cour d'appel, 3 juillet 2002, n° 24367 du rôle).

Le tribunal constate que les parties n'ont pas versé ni de contrat ni de pièces lui permettant de qualifier les relations contractuelles entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) et de déterminer l'étendue des missions confiées à la société SOCIETE1.) dans le cadre dudit contrat.

Il y a dès lors lieu d'inviter les parties à conclure quant à la qualification des relations entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) et de verser toutes pièces utiles à l'appui, et notamment le contrat initial conclu entre parties.

Il y a lieu de relever encore que le régime juridique applicable diffère selon qu'il y a eu réception ou non de l'immeuble.

PERSONNE1.) indique dans son assignation qu'il y a eu réception de l'immeuble fin 2011 sans cependant verser une pièce à l'appui de son affirmation. La société SOCIETE1.) n'a pas pris position.

Avant tout autres progrès en cause, il y a dès lors lieu d'inviter PERSONNE1.) à verser le procès-verbal de réception de ses parties privatives dans la Résidence ENSEIGNE1.) et d'instruire sa demande.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de révoquer l'ordonnance de clôture du 20 décembre 2023 afin de permettre aux parties de prendre position.

En attendant, il y a lieu de réserver leurs demandes.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

révoque l'ordonnance de clôture du 20 décembre 2023,

invite les parties à conclure quant à la qualification des relations contractuelles entre PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GMBH,

invite les parties à prendre position quant à une éventuelle réception des travaux de construction des parties privatives de PERSONNE1.) dans la Résidence ENSEIGNE1.),

réserve les demandes.