

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00107 - XVIIe chambre

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

Numéros TAL-2019-00422, TAL-2019-00561 et TAL-2022-01469 du rôle

Composition:

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

I. TAL-2019-00422

E n t r e

- 1) PERSONNE1.), employé privé, et son épouse
- 2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 6 décembre 2018 et d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 6 décembre 2018,

comparaissant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse aux fins du prêt exploit MULLER,

comparaissant par Maître Emmanuel HUMMEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit MULLER,

comparaissant par la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS SARL, établie et ayant son siège social à L-1924 Luxembourg, 43, rue Emile Lavandier, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 255262, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Michaël PIROMALLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 3) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Brice OLINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 4) la société anonyme SOCIETE4.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit KURDYBAN,

comparaissant par la société anonyme ARENDT & MEDERNACH SA, établie et ayant son siège social à L-2082 Luxembourg, 41A, boulevard J. F. Kennedy, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 186371, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Christian POINT, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 5) PERSONNE3.), employé privé, et son épouse
- 6) PERSONNE4.), demeurant ensemble à L-ADRESSE6.),

parties défenderesses aux fins du prêt exploit KURDYBAN,

comparaissant par la société à responsabilité limitée KRIEPS - PUCURICA AVOCAT SARL, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241603, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 7) le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE5.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), elle-même représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Marc THEWES, avocat, demeurant à Luxembourg.

II. TAL-2019-00561

E n t r e

le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE5.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), elle-même représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES de Luxembourg du 7 décembre 2018 et d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 10 décembre 2018,

comparaissant par Maître Marc THEWES, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Emmanuel HUMMEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du crédit exploit WEBER,

comparaissant par la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS SARL établie et ayant son siège social à L-1924 Luxembourg, 43, rue Emile Lavandier, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 255262, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Michaël PIROMALLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 3) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins du crédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Brice OLINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 4) la société anonyme SOCIETE4.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie défenderesse aux fins du crédit exploit NILLES,

comparaissant par la société anonyme ARENDT & MEDERNACH SA, établie et ayant son siège social à L-2082 Luxembourg, 41A, boulevard J. F. Kennedy, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 186371, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Christian POINT, avocat, demeurant à Luxembourg.

III. TAL-2022-01469

Entre

- 1) PERSONNE1.), employé privé, et son épouse

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 9 février 2022,

comparaissant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

1) PERSONNE3.), employé privé, et son épouse

2) PERSONNE4.), demeurant ensemble à L-ADRESSE6.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par la société à responsabilité limitée KRIEPS - PUCURICA AVOCAT SARL, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241603, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture limitée du 8 novembre 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.

EXPOSE DU LITIGE :

Par **assignations** des **6 décembre 2018**, enrôlées sous le numéro TAL-2019-00422, **PERSONNE1.)** et son épouse **PERSONNE2.)** (ci-après les époux ALIAS1.)) (qui avaient acquis en l'état futur d'achèvement par contrat du 22 avril 2008 un appartement dans la Résidence ENSEIGNE1.), sise à ADRESSE1.)), se plaignant de désordres affectant leurs parties privatives et notamment d'importantes infiltrations d'eau, ont fait donner assignation :

- 1) à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après également le promoteur) (qui avait fait construire entre 2008 et 2011 et vendu l'immeuble Résidence ENSEIGNE1.)), sur base principalement de la loi du 28 décembre 1976 sur la vente des immeubles à construire, subsidiairement du contrat d'entreprise, plus subsidiairement du contrat de vente, plus subsidiairement sur la base délictuelle,
- 2) à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la société SOCIETE2.) ou l'architecte) (qui avait assumé la fonction d'architecte dans le cadre de cette construction), sur base principalement de l'article 1646-1 du Code civil, subsidiairement des articles 1792 et 2270 du Code civil, plus subsidiairement des articles 1382 et 1383 du Code civil,
- 3) à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après la société SOCIETE3.) ou l'organisme de contrôle) (qui était chargée du contrôle des travaux), sur base des mêmes articles,
- 4) à la société anonyme SOCIETE4.) SA (qui est l'assureur garantie décennale du promoteur et de l'architecte), sur base de l'action directe dont question à l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance,
- 5) à PERSONNE3.) et à
- 6) son épouse PERSONNE4.) (ci-après les époux ALIAS2.)) (qui avaient également acheté un appartement dans la Résidence ENSEIGNE1.)), en déclaration de jugement commun,
- 7) au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.) (ci-après le SYNDICAT), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL, remplacée par la société anonyme SOCIETE5.) SA (ci-après le SYNDIC), en déclaration de jugement commun,

pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- a. voir condamner solidairement, sinon *in solidum* les parties *sub* 1) à 4) au paiement de la somme de 175.000 EUR, sous réserve d'augmentation, avec les intérêts au taux légal, à capitaliser,
- b. les voir condamner au paiement d'une indemnité de 10.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et
- c. aux dépens de l'instance, ainsi que
- d. pour voir pour autant que de besoin, ordonner une expertise judiciaire aux fins d'évaluer le préjudice des époux ALIAS1.).

Par **assignations** des **7 et 10 décembre 2018**, enrôlées sous le numéro TAL-2019-00561, le **SYNDICAT**, faisant valoir que les dégâts dus notamment à des problèmes d'étanchéité affectant la Résidence ENSEIGNE1.) ont fortement empiré depuis un rapport d'expertise fait le 2 mars 2015 par PERSONNE5.) (nommé par ordonnance de référé du 6 juin 2014), a fait donner assignation à :

- 1) la société SOCIETE1.), sur base principalement des articles 1142 et 1147 du Code civil, subsidiairement de l'article 1646-1, respectivement 1604 du Code civil, plus subsidiairement des articles 1792 et 2270 du Code civil,
- 2) la société SOCIETE2.), sur base principalement de l'article 1646-1 du Code civil, subsidiairement des articles 1792 et 2270 du Code civil, plus subsidiairement des articles 1382 et 1383 du Code civil,
- 3) la société SOCIETE3.), sur base des mêmes articles et
- 4) la société SOCIETE4.), sur base de l'article 89 de la prédite loi du 27 juillet 1997,

pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- a. les voir condamner solidairement, sinon *in solidum* au paiement de la somme de 250.000 EUR, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- b. au paiement d'une indemnité de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et
- c. aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat, ainsi que
- d. pour voir le cas échéant ordonner une expertise judiciaire afin de voir constater les vices affectant la résidence ENSEIGNE1.) et en voir évaluer les coûts de redressement.

Le 12 mars 2018, les affaires inscrites au rôle sous les numéros TAL-2019-00422 et TAL-2019-00561 ont été jointes par le juge de la mise en état.

Le 26 février 2020, la clôture de l'instruction limitée à la litispendance, à la surséance à statuer et à la compétence avait été prononcée.

Par **jugement** du **13 mai 2020**, le tribunal de ce siège :

- 1) s'est déclaré compétent pour connaître de la demande,
- 2) a rejeté la demande en disjonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros TAL-2019-00422 et TAL-2019-00561 et
- 3) a sursis à statuer en attendant qu'une affaire pendante devant la Cour d'appel introduite par acte d'appel du 13 août 2018 soit définitivement tranchée.

Par **assignation** du **30 janvier 2019**, enrôlée sous le numéro TAL-2021-08208, la **société SOCIETE1.)** a fait donner assignation en intervention à la société anonyme SOCIETE7.) SA, exerçant son activité commerciale sous la dénomination SOCIETE8.) (ci-après la société SOCIETE7.)) pour :

- a. se voir tenir quitte et indemne par elle de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre dans le cadre de l'affaire introduite par exploit du 6 décembre 2018

(au motif qu'elle l'avait engagée en qualité d'entreprise générale de construction et que dans la mesure où il devait y avoir vices et malfaçons affectant la Résidence ENSEIGNE1.), ces derniers lui sont imputables),

- b. voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la société SOCIETE7.) au paiement :
- de la somme de 5.000 EUR à titre de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, avec les intérêts au taux légal à partir des décaissements, sinon de la demande en justice ou du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
 - d'une indemnité de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
 - des dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat.

Le 26 janvier 2022, l'affaire enrôlée sous le numéro TAL-2021-08208 a été jointe par le juge de la mise en état à la demande des parties aux affaires inscrites au rôle sous les numéros TAL-2019-00422 et TAL-2019-00561.

Par **assignation** du **9 février 2022**, enrôlée sous le numéro TAL-2022-01469, les **époux ALIAS1.)** ont fait donner assignation en constitution de nouvel avocat à la Cour aux époux ALIAS2.).

Le 3 mars 2022, cette dernière affaire enrôlée sous le numéro TAL-2022-01469 a été jointe par le juge de la mise en état aux affaires inscrites au rôle sous les numéros TAL-2021-08208, TAL-2019-00422 et TAL-2019-00561.

Le 28 septembre 2022, la clôture de l'instruction limitée à l'application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile et à la pertinence du maintien d'un sursis à statuer avait été prononcée.

Par **jugement** du **2 novembre 2022**, le tribunal de ce siège a :

- 1) dit la demande de la société SOCIETE1.) introduite contre la société SOCIETE7.) par exploit du 30 janvier 2019 irrecevable,
- 2) ordonné le maintien du sursis à statuer en attendant que l'affaire renvoyée par arrêt de la Cour d'appel du 19 mai 2021 devant le tribunal de première instance autrement composé soit tranchée, sauf en ce qui concerne le moyen d'irrecevabilité soulevé par la société SOCIETE2.) (absence de mission d'architecte complète) et le moyen d'irrecevabilité opposé par la société SOCIETE1.) aux époux ALIAS1.) (prescription biennale, sinon décennale) et a invité les avocats des parties à instruire ces moyens d'irrecevabilité.

Enfin, le 8 novembre 2023, la clôture de l'instruction limitée aux moyens d'irrecevabilité soulevés par les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) a été prononcée.

A ce stade de la procédure, les **époux ALIAS1.)** demandent au tribunal :

- de dire qu'ils ne sont pas forclos à agir,
- de dire que la société SOCIETE2.) était investie d'une mission d'architecte complète, sinon de lui enjoindre et d'enjoindre à la société SOCIETE1.) de

produire endéans la quinzaine du prononcé du jugement, sous peine d'une astreinte journalière de 500 EUR, le contrat conclu entre elles dans le cadre de la construction de la Résidence ENSEIGNE1.),

- de faire droit à leur offre de preuve par audition de témoins portant sur les problèmes d'infiltration d'eau et d'humidité auxquels ils ont été confrontés entre 2014 et 2021,
- pour le surplus, statuer conformément aux conclusions antérieurement prises en cause.

Ils contestent que les désordres dont ils se prévalent relèvent de la garantie biennale mais font valoir qu'ils relèvent au contraire de la garantie décennale au motif que les taches d'humidités et auréoles constatées à l'intérieur de leur appartement concernent le gros ouvrage (mur, plafond, sol), que la baie vitrée forme corps avec le bâtiment auquel elle est intégrée et qu'elle est censée assurer le clos et l'étanchéité du bâtiment, que les tissus moisis et l'oxydation du rail de rideaux ne sont que la conséquence des infiltrations affectant le gros ouvrage, que le salon a été rendu impropre à sa destination du fait d'importantes infiltrations, que tant le décolllement des peintures et du carrelage que la vétusté des flancs du balcon ainsi que l'écaillage de l'enduit affectent le gros ouvrage au motif notamment que les balcons et la façade sont à considérer comme gros ouvrage.

Concernant le problème du revêtement du sol du balcon en carrelage posé dans la chape et non posé sur des plots comme prévu dans les plans d'architecte, les époux ALIAS1.) font valoir que le délai de prescription est trentenaire au motif qu'il s'agit d'un défaut de conformité.

Ils soutiennent que leur demande n'est pas prescrite arguant que les parties privatives de leur appartement ont été réceptionnées le 19 décembre 2008 (le procès-verbal de réception comportant erronément la date du 10 décembre comme reconnu par la société SOCIETE1.) dans son assignation du 23 janvier 2009) tandis que l'assignation date du 6 décembre 2018.

Quant à la société SOCIETE2.), ils font valoir qu'il résulte des observations de l'expert FISCH que la mission de l'architecte n'était pas limitée à la présentation de plans d'autorisation mais qu'elle était complète.

La **société SOCIETE1.)** demande pour sa part au tribunal de :

- déclarer la demande des époux ALIAS1.) prescrite, partant irrecevable,
- condamner les époux ALIAS1.) *in solidum*, sinon solidairement au paiement d'une indemnité de 3.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- les condamner *in solidum*, sinon solidairement aux dépens de l'instance,
- rejeter les demandes adverses en paiement d'une indemnité de procédure et en condamnation aux dépens.

Elle fait valoir que la liste des désordres dont il est fait état dans l'assignation du 6 décembre 2018 vise des parties privatives et concerne « au moins en partie » des menus ouvrages au motif qu'ils ne sont pas de nature à compromettre la solidité, voire l'usage

de l'immeuble et de le rendre impropre à sa destination et qu'en application de « l'article 1641-1 du Code civil » en combinaison avec les articles 1792 et 2270 du même code, l'action est prescrite alors que la résidence a été réceptionnée « courant l'année 2008 de sorte que toute possibilité d'action sur base de la garantie biennale est éteinte depuis courant 2010 ».

Pour autant que les désordres devaient relever de la garantie décennale, la société SOCIETE1.) soutient qu'elle est également prescrite par application des articles 1792 et 2270 du Code civil en raison de la réception par les différents copropriétaires courant 2008.

La **société SOCIETE2.)** demande au tribunal de dire :

- qu'elle n'était pas chargée d'une mission complète mais qu'elle était limitée notamment à la recherche des données, à l'élaboration des plans, à la préparation du dossier pour la demande de l'autorisation de principe et du permis de bâtir, ainsi qu'au calcul du cadastre vertical,
- qu'elle ne saurait être tenue responsable des modifications des plans effectuées par le promoteur sans son accord,
- que la demande à son égard n'est donc pas fondée
- et pour le surplus, de statuer conformément aux conclusions antérieurement prises en cause.

Elle fait valoir que sa mission résulte du contrat conclu le 11 février 2005 entre elle et la société SOCIETE1.) et qu'il résulte du rapport d'expertise FISCH que l'origine des dommages n'est pas un défaut de conception mais des modifications unilatérales effectuées après son intervention par la société SOCIETE1.). Elle soutient que la remarque de l'expert quant à l'étendue de sa mission n'est qu'une simple supposition qui ne trouve appui sur aucun élément du dossier et que sa mission était déjà terminée au moment de la mise en œuvre du revêtement.

Arguant qu'elle n'était pas chargée d'une mission de suivi ou de surveillance du chantier et qu'elle n'est pas intervenue au niveau du calcul de statistique ou de l'exécution des travaux, elle soutient qu'elle n'encourt aucune responsabilité.

La **société SOCIETE3.)** demande au tribunal de :

- déclarer la demande des époux ALIAS1.) prescrite, partant irrecevable,
- lui réserver le droit de conclure quant au fond et pour le surplus de statuer conformément aux conclusions antérieures.

Elle se rallie aux conclusions prises par la société SOCIETE1.) tout en précisant que les époux ALIAS1.) soutiennent à tort que la question du revêtement du sol relèverait de la garantie trentenaire au motif que la différence de carrelage était visible car des carrelages posés dans la chape ont des joints contrairement aux carrelages posés sur des plots.

Elle se rapporte à prudence justice quant à l'étendue de la mission de l'architecte.

La société **SOCIETE4.)** demande au tribunal de :

- déclarer la demande irrecevable pour cause de prescription,
- lui réserver le droit de conclure quant au fond du litige et la couverture d'assurance.

Elle se rallie aux conclusions prises par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.) quant à la prescription de l'action et à l'absence d'un défaut de conformité.

Elle se rapporte à prudence justice quant à l'étendue de la mission de la société SOCIETE2.).

Le **SYNDICAT** demande au tribunal de :

- rejeter les moyens d'irrecevabilité,
- déclarer l'action des époux ALIAS1.) non prescrite,
- déclarer que la société SOCIETE2.) disposait d'une mission complète et que les plans réalisés par l'architecte sont en lien causal direct avec les vices, défauts et malfaçons affectant la Résidence ENSEIGNE1.),
- assortir le jugement de l'exécution provisoire,
- lui réserver le droit de conclure sur le fond du litige.

Il se rallie aux conclusions prises pour les époux ALIAS1.) tout en se référant à divers passages du compte-rendu de l'expert FISCH pour soutenir que l'architecte avait une mission complète et que les plans qu'il a réalisés notamment pour l'élaboration du système d'évacuation des eaux pluviales sont en relation avec les désordres. Il estime également que l'architecte a engagé sa responsabilité pour son absence de contestation lors de la mise en œuvre du revêtement de la façade.

APPRECIATION :

La clôture de l'instruction a été limitée aux moyens d'irrecevabilité soulevés par les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.), de sorte qu'à ce stade de la procédure, il y a uniquement lieu d'examiner si les moyens opposés par ces deux parties sont justifiés ou non.

- 1) Moyen d'irrecevabilité tiré de la forclusion opposée par la société SOCIETE1.) à la demande des époux ALIAS1.)

Il résulte de l'assignation introductive d'instance du 6 décembre 2018 que les époux ALIAS1.) basent leur demande contre la société SOCIETE1.) principalement sur l'article 1646-1 du Code civil, sinon sur les articles 1792 et 2270 du même code en soutenant qu'ils ont conclu un contrat de vente en état futur d'achèvement avec ce promoteur.

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 (article 1601-1 du Code civil), respectivement 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 moyennant des versements à effectuer avant l'achèvement de la construction (article 1601-4 du Code civil). Elle est conclue « à terme » lorsque 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'opérant par la constatation de l'achèvement de l'immeuble (article 1601-2 du Code civil). Elle est « en l'état futur d'achèvement » lorsque le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, les ouvrages à venir devenant la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution et l'acquéreur étant tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux (article 1601-3 du Code civil).

Il résulte des pièces soumises au tribunal que par acte authentique du 22 avril 2008 intitulé « vente en état futur d'achèvement », la société SOCIETE1.) a vendu aux époux ALIAS1.) en propriété privative et exclusive une cave (lot n° 5), un emplacement intérieur (lot n° 12) et un appartement de 80,35 m² avec balcon au premier étage (lot n° 21), ainsi que 96,21 millièmes de la copropriété dans l'immeuble résidentiel à construire dénommé la Résidence ENSEIGNE1.) pour le prix de 501.756,85 EUR.

Par application de l'article 1601-4 du Code civil, leur contrat est donc soumis impérativement aux dispositions des articles 1601-5 et suivants du Code civil.

Dans les ventes d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, la garantie des défauts de la chose vendue est régie par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil et non pas par l'article 1648 du même code (Cour de cassation, 6 juillet 2006, P. 33, 231).

Le régime de la garantie en matière de vente d'immeuble à construire est impératif (Georges Ravarani, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pas. 28, p. 21 - 22, n° 39).

Les articles 1642-1 (vice apparent) et 1646-1 (vice caché) du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

Concernant la garantie des vices cachés en matière de vente d'immeuble à construire, l'article 1646-1 du Code civil invoqué par les époux ALIAS1.) dispose :

« 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. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

(...) »

La société SOCIETE3.) soutient que la différence entre le carrelage posé dans la chape au lieu d'un carrelage posé sur pilots était « visible » sans en tirer pour autant une conséquence juridique circonstanciée.

La réception est déterminante pour distinguer le vice caché du vice apparent en matière d'immeubles à construire.

En effet, à l'opposé de la distinction abstraite, faite par rapport à l'homme moyennement diligent, qui se retrouve en droit commun, le critère en matière de vente d'un immeuble à construire est exclusivement technique, parce que découlant de la date de sa révélation effective ; le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements : soit la réception de l'ouvrage, soit l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur (G. Ravarani, *op. cit.*, p. 12, n° 13). En survenant après la réception de l'ouvrage ou après le délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur, le vice perd la qualification d'apparent pour prendre celle d'un vice caché (Cour d'appel, 12 juillet 2005, n° 86255 du rôle).

Il ne résulte d'aucun élément du dossier et aucune partie ne fait valoir que le désordre en relation avec le revêtement du sol du balcon ou les autres vices invoqués se soient révélés avant la réception faite par les époux ALIAS1.) ou dans le mois de leur prise de possession de l'appartement.

La qualification de vice apparent est donc exclue.

La réception joue encore un rôle pour la détermination du point de départ du délai de garantie du vice caché. En effet, il résulte de l'article 1646-1 du Code civil précité que c'est la réception 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.

Elle peut être expresse et résulte alors d'un procès-verbal de réception contradictoire. Le procès-verbal de réception peut contenir des réserves concernant certains ouvrages, ce qui retarde le point de départ du délai pour les ouvrages visés par ces réserves. La réception peut également être tacite et se déduire d'autres éléments (G. Ravarani, *op. cit.*, p. 4-5, n° 4).

Selon la société SOCIETE1.), le délai d'action a pris cours lorsque « la résidence a été réceptionnée sans réserve par les différents copropriétaires courant l'année 2008 » (p. 6 de ses conclusions du 29 novembre 2022).

A l'appui de leur demande introductive d'instance, les époux ALIAS1.) font état de « désordres affectant les parties privatives de l'appartement des requérants » (p. 10 de l'assignation du 6 décembre 2018) et d'un « trouble de jouissance » en relation avec leur appartement (p. 11 - 12 de l'assignation du 6 décembre 2018).

S'agissant des vices invoqués dans les parties privatives des époux ALIAS1.), il y a lieu de s'en tenir à la réception qu'ils ont faite et non à la réception faite par les autres copropriétaires, peu importe à quel endroit de l'immeuble se situe l'origine potentielle des désordres invoqués.

Aux termes d'un document intitulé « Procès verbal de réception de travaux – prise de possession Et remise des clés » indiquant pour date le « 10 décembre 2008 (date de départ de la garantie) » et signé par les époux ALIAS1.), la société SOCIETE1.) et une entreprise générale : « Il a été constaté que :

- Les travaux sont terminés.
- Les ouvrages sont conformes aux prescriptions du marché, aux normes DTU et à la réglementation.
- Les installations du chantier ont été repliées.
- Les terrains et les lieux ont été remis en état. »

Il n'est pas contesté que ce procès-verbal de réception est erronément daté du 10 décembre 2008 et qu'il a en réalité été signé le 19 décembre 2008.

Partant, les parties privatives acquises par les époux ALIAS1.) ont été réceptionnées le 19 décembre 2008, date qui constitue également, par application de l'article 1646-1 du Code civil, le point de départ du délai d'action en garantie de vices cachés biennal et décennal (sauf en ce qui concerne les quelques réserves formulées dans le procès-verbal de réception mais qui sont *a priori* sans lien avec le présent litige).

En matière de construction, le vice apparaît comme un désordre affectant la construction, c'est-à-dire comme une anomalie. Un ouvrage correct, mais non conforme aux stipulations du contrat, présente un défaut de conformité. Des inétanchéités constituent des vices (G. Ravarani, *op. cit.*, p. 5-6, n° 6).

Le vice caché de l'article 1646-1 du Code civil n'est couvert par la garantie décennale que s'il affecte un gros ouvrage ou compromet la solidité d'au moins une partie de l'immeuble ou lorsqu'il rend l'immeuble impropre à sa destination. Constituent des gros ouvrages les éléments assurant le clos et l'étanchéité du bâtiment (Cour d'appel, 6 décembre 1990, Pas. 28, p. 237).

Lorsqu'un dommage atteint un gros ouvrage, le domaine de la garantie décennale ne se limite pas à la perte totale ou partielle de l'édifice. La notion de perte totale ou partielle de l'édifice n'exige pas que le vice affectant le gros ouvrage porte atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rende impropre à l'usage. Il suffit qu'un gros ouvrage soit atteint d'une malfaçon pour qu'il y ait perte partielle. La garantie décennale doit couvrir les simples malfaçons sous la seule condition qu'ils intéressent les gros ouvrages. Il faut préciser que le coût de la remise en état n'a pas à être pris en considération. Par contre si l'existence d'un dommage est suffisante, elle est également nécessaire. Des défauts mineurs courants qui ne peuvent être évités et auxquels le maître de l'ouvrage doit s'attendre ne peuvent engager la responsabilité décennale des constructeurs (Cour d'appel, 11 janvier 2006, Pas. 33, p. 150 ; Cour d'appel, 6 juin 2007, rôles n° 31120 et 31648).

L'enduit de façade, en tant qu'élément d'isolation et de protection de la façade, fait partie intégrante de cette dernière et est ainsi à considérer comme gros ouvrage (Tribunal d'arrondissement Luxembourg, 4 mars 2009, jugement n° 53/2009, rôle n° 110706).

Selon le rapport d'expertise WIES, une infiltration d'eau aurait été constatée par le caisson à volets auquel il serait à remédier en refaisant la toiture-terrasse avec son carrelage et son étanchéité.

Selon le rapport d'expertise FRIES, le revêtement du sol mis en œuvre sur la terrasse d'un appartement du 2^e étage ne respecterait pas la construction sur plots prévues et entre autres l'étanchéité n'y aurait pas été mise en œuvre de façon conforme aux règles de l'art engendrant une possibilité d'infiltration d'eau de pluie entre l'isolant et le mur, de l'eau pouvant ainsi pénétrer dans la construction. Selon ce rapport encore, les évacuations d'eau de pluie présenteraient des malfaçons permettant à l'eau de pénétrer dans la chape. Ces mises en œuvre non conformes auraient des conséquences dommageables dans les appartements, notamment au niveau du balcon et de la balustrade de l'appartement du 1^e étage, ainsi qu'au niveau du revêtement de façade au niveau de plusieurs balcons.

Selon le rapport d'expertise FISCH portant exclusivement sur l'appartement des époux ALIAS1.), diverses traces d'humidité ont été constatées au niveau de la salle-de-bain, de la pièce à vivre, ainsi que du balcon qui était alors sous eau et la présence d'entrée d'eau au niveau du séjour serait liée aux malfaçons affectant l'appartement du 2^e étage.

Il résulte de ce qui précède que les vices invoqués affectent potentiellement le gros ouvrage et que pour remédier aux problèmes, y compris à quelques dégâts *a priori* sans grande envergure (comme des taches d'eau), il faut remettre en état des éléments de la construction même avec laquelle ils forment un tout complet. Aucun élément du dossier soumis au tribunal ne permet de retenir que les dégâts invoqués sont réparables au titre de l'entretien ou d'une simple remise à neuf sans destruction.

Concernant la mise en œuvre du revêtement des terrasses, dès lors qu'il engendre un désordre affectant la construction et rend la chose impropre à l'usage auquel on la destine, il s'agit d'un vice et non d'une absence de conformité aux stipulations contractuelles.

Les désordres invoqués par les époux ALIAS1.) à l'appui de leur demande contre la société SOCIETE1.) concernent donc le gros ouvrage et relèvent partant du régime de la garantie décennale.

L'appartement ayant été réceptionné par les époux ALIAS1.) le 19 décembre 2008 et l'action ayant été introduite par les époux ALIAS1.) contre la société SOCIETE1.) par exploit du 6 décembre 2018, la fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action en garantie biennale et décennale pour vice caché opposée par la société SOCIETE1.) aux époux ALIAS1.) est à rejeter.

2) Moyen d'irrecevabilité tiré de l'absence de mission complète opposé par la société SOCIETE2.)

Il résulte de leur demande introductive d'instance que les époux ALIAS1.) reprochent à l'architecte de ne pas avoir constaté les défauts de conformité au niveau de la mise en œuvre des balcons et des terrasses, ainsi que les vices et malfaçons les affectant, et qu'ils estiment qu'il aurait dû réagir suite à de telles constatations (p. 10 de l'assignation du 6 décembre 2018).

Au soutien de leurs prétentions, ils se prévalent du rapport d'expertise FISCH suivant lequel « la mise en œuvre de ce type de revêtement aurait dû induire des remarques véhémentes de la part de l'architecte » (p. 29 du rapport). Ledit expert estime que la présentation par la société SOCIETE2.) des « plans de détails des portes-fenêtres (...) laisse croire que la mission de l'architecte n'était pas limitée à la présentation des plans d'autorisation mais qu'il avait une mission 'complète' » (p. 3 du rapport d'expertise).

Ces plans ne sont pas versés au tribunal.

Pour la qualification juridique des responsabilités encourues, il y a lieu de s'en tenir aux contrats conclus en cause et non aux suppositions d'un expert en bâtiment.

Le contrat conclu entre les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ayant été versé en cours d'instruction du dossier, la demande des époux ALIAS1.) en production forcée de cette pièce est devenue sans objet.

Aux termes de la « Convention de prestations et d'honoraires pour l'étude du projet de construction d'une résidence à 9 appartements » signée le 11 février 2005 par la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.), l'architecte a eu du maître de l'ouvrage pour mission d'effectuer les prestations suivantes :

- pour la somme de 6.000 EUR HTVA : « Recherche des données : visite sur place, relevé topographique, nivellement, renseignements », « Elaboration d'un avant-projet à l'échelle 1/100 (...) » et « Préparation d'un dossier complet de demande d'autorisation de principe et introduction du dossier auprès des autorités compétentes » ;
- pour la somme de 24.000 EUR HTVA : « Etablissement du projet à l'échelle 1/50, avec indication de toutes les données nécessaires à l'exécution » et « Préparation du dossier complet de demande du permis de bâtir (...) et introduction du dossier auprès des autorités compétentes » ;
- pour la somme de 1.800 EUR HTVA : « Calcul du cadastre vertical de l'immeuble résidentiel ».

Ce contrat prévoit en outre qu'un acompte de 75% sur chaque somme sera demandé après la signature pour approbation du projet par le maître de l'ouvrage, respectivement lors du dépôt du dossier auprès de l'administration compétente et que le solde de 25% sera demandé après l'octroi des autorisations, respectivement l'approbation du dossier pour le cadastre vertical.

Aucun autre contrat n'est versé en cause.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier soumis au tribunal que la société SOCIETE2.) aurait également eu pour mission de suivre les travaux et de surveiller le déroulement du chantier.

Il y a donc lieu de retenir que la société SOCIETE2.) n'était pas investie d'une mission d'architecte complète.

La demande contre la société SOCIETE2.) n'est pas pour autant à déclarer irrecevable, voire non-fondée, le SYNDICAT faisant notamment valoir que « les plans réalisés par la société SOCIETE2.), notamment pour l'élaboration du système d'évacuation des eaux pluviales, sont en lien causal direct avec les vices, défauts et malfaçons affectant le bâtiment de la résidence ENSEIGNE1.) » (p. 3 des conclusions du 20 septembre 2023).

Le surplus est à réserver.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en continuation des jugements des 13 mai 2020 et 2 novembre 2022 ;

rejette le moyen d'irrecevabilité opposé par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) tiré de la prescription de l'action en garantie biennale et décennale pour vice caché ;

déclare que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL n'était pas investie d'une mission d'architecte complète ;

réserve le surplus.