

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00232 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, treize novembre deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-07074 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

le syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 5 mai 2023,

comparaissant par la société à responsabilité limitée Étude d'Avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250 053, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t

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

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

parties défenderesses aux fins du crédit exploit TAPELLA,

comparaissant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 10 juillet 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation de l'affaire à l'audience des plaidoiries du mercredi, 16 octobre 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 de plaidoiries du 16 octobre 2024.

Faits

La société SOCIETE2.) SARL est le promoteur de la résidence dénommée ENSEIGNE1.) sise à ADRESSE4.).

La société SOCIETE3.) SARL a été chargée des travaux de gros œuvre, de charpente et de menuiserie extérieure.

Le 14 juillet 2020, une expertise unilatérale a été faite par le bureau d'expertise ARBEX SARL.

Le 3 avril 2023, une réunion a eu lieu entre le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) et la société SOCIETE2.) SARL en présence du bureau d'expertise ARBEX SARL.

Procédure

Par assignation du 5 mai 2023, le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) a fait comparaître la société SOCIETE2.) SARL et la société SOCIETE3.) SARL devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Prétentions et moyens des parties

Le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la condamnation de la société SOCIETE3.) SARL et de la société SOCIETE2.) SARL solidairement sinon *in solidum* sinon chacune pour le tout à lui payer la somme de 525.000 EUR ou toute autre somme même supérieure à

arbitrer par le tribunal, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Il demande la nomination d'un expert avec la mission de déterminer les désordres et

malfaçons affectant la résidence ENSEIGNE1.) sise à ADRESSE4.), de se prononcer sur leurs causes et origines, de proposer les travaux de redressement, d'évaluer le coût de remise en état et de dresser le décompte entre parties.

En outre, il demande la condamnation de la société SOCIETE3.) SARL et de la société SOCIETE2.) SARL solidairement sinon *in solidum* sinon chacune pour le tout 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'aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, il expose qu'il ressort du rapport d'expertise ARBEX SARL que la réfection des joints de dallage est prévue dans le cadre de la réfection de l'intégralité des terrasses et que les joints de dallage ne sauraient être qualifiés de menus ouvrages. Il soutient que les joints des carrelages extérieurs, solidaires de la chape, font partie des gros ouvrages auxquels ils sont intégrés et qu'ils protègent contre les infiltrations d'eau.

En outre, il précise que la présence de mousse est la conséquence directe des défauts constatés par l'expert dans la réalisation des travaux par les parties adverses.

Il renvoie aux conclusions de l'expert et soutient que l'origine de la présence de cette mousse est à rechercher dans la présence d'une descente d'eau de toiture se déversant anormalement et directement sur la terrasse engendrant une présence prolongée d'humidité.

Quant aux descentes d'eau non raccordées, il fait valoir sur base du rapport d'expertise que les eaux de pluie ne sont pas raccordées à la membrane d'étanchéité de sorte que celles-ci se déversent et se répartissent sur la terrasse dont la porosité est manifeste du fait des joints entre les dalles effritées ou qui s'effritent et se désagrègent.

Ces désordres se manifesteraient au niveau de la façade et de la terrasse et affecteraient un gros ouvrage.

Il fait également plaider que le travail au niveau du point de jonction entre la gouttière et la façade n'a pas été exécuté selon les règles de l'art.

L'expert préconiserait une modification visant à ne plus encasturer la gouttière dans la façade afin d'éviter que l'eau ne s'infilte derrière celle-ci.

Ce désordre, se manifestant au niveau de la façade, affecterait un gros ouvrage.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) se réfère à son premier rapport et soutient que l'expert s'est posé la question de la présence d'une membrane

d'étanchéité au niveau des terrasses du rez-de-chaussée et que dans l'affirmative, elle n'a pas joué son rôle de sorte que l'expert retient la nécessité de la confection d'une nouvelle membrane d'étanchéité.

Quant aux fissures sur l'enduit de la façade, le demandeur conclut que l'expert retient comme origine des infiltrations d'eau dans la façade qui sont couvertes par la garantie décennale.

Concernant la réception des parties communes, le demandeur se réfère à un courriel de l'ancien syndic, la société SOCIETE4.) du DATE1.), adressé à tous les copropriétaires pour établir qu'elle a eu lieu le DATE2.).

L'assignation ayant été signifiée le 5 mai 2023, il ne serait pas forclos à agir.

Il ajoute que le délai de prescription de l'action a été interrompu par l'engagement pris par la société SOCIETE3.) SARL de procéder à la remise en état des désordres, pris dans un courrier adressé le 17 septembre 2021 par l'ancien syndic à la société SOCIETE3.) SARL.

En dernier lieu, il sollicite la nomination d'un expert pour établir un rapport judiciaire contradictoire sur les désordres déjà avérés.

La société SOCIETE3.) SARL et la société SOCIETE2.) SARL demandent à voir déclarer les demandes irrecevables au motif qu'elles sont prescrites.

Elles répliquent au demandeur que les menus ouvrages sont soumis à une obligation de garantie biennale par la société SOCIETE2.) SARL.

En vertu de la jurisprudence constante, cette garantie commencerait à courir au jour de la réception définitive des travaux par le maître de l'ouvrage.

Elles soutiennent que les copropriétaires ont pris possession de leurs lots entre le 31 octobre 2012 et le 6 novembre 2012 de sorte que les demandes sont irrecevables car prescrites à la date de l'acte introductif d'instance.

Quant aux joints de dallages du sol, elles font valoir que l'expert a retenu que les joints des dallages de sol sont défectueux et que comme travaux requis, il ne retient aucune intervention y relative.

Concernant les joints de dallage au sol et la réalisation du détail du raccord entre façade et gouttières, elles n'auraient été tenues qu'à une garantie biennale de sorte que la demande serait prescrite et même en cas de garantie décennale, elle serait prescrite.

Quant à la présence de végétation, les défenderesses exposent qu'il s'agit d'un défaut d'entretien ne relevant pas de leur responsabilité.

Aucune norme de construction en vigueur n'imposerait un raccordement direct des descentes d'eau pluviale du toit et il serait possible de faire aboutir les descentes venant

de la toiture sur les terrasses si ces dernières ont un dispositif d'évacuation adéquate, comme en l'espèce.

Quant aux gouttières encombrées, la société SOCIETE2.) SARL et la société SOCIETE3.) SARL soutiennent qu'il s'agit d'un défaut d'entretien qui ne relève pas de leur responsabilité.

En outre, elles concluent à voir déclarer irrecevable sinon non fondée la demande relative à la probable absence de membrane d'étanchéité sur les terrasses au motif que la partie adverse ne semble subir aucun désordre.

Les prétendues fissures sur l'enduit de la façade constitueraient un phénomène mineur ne remettant pas en cause la structure et constitueraient tout au plus un préjudice esthétique soumis à la garantie biennale.

Même pour le cas où ce désordre relèverait de la garantie décennale, le demandeur serait forclos à agir.

Elles se réfèrent au courrier du syndic du 17 septembre 2021, invoqué par la partie adverse et contestent qu'il constitue une reconnaissance de responsabilité qui ne peut émaner que d'elles-mêmes et qu'un tel courrier ne constitue ni une reconnaissance de responsabilité ni un acquiescement d'une quelconque prise en charge du sinistre par la commune.

Quant aux travaux de remise en état, elles soutiennent que le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.), sur lequel pèse la charge de la preuve de ses prétentions, ne verse pas le moindre élément à l'appui du montant de 500.000 EUR réclamé qui est totalement aléatoire.

Un trouble de jouissance ne serait pas établi et le montant de 25.000 EUR réclamé de ce chef serait contesté car fantaisiste.

Les défenderesses reprochent au syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) de faire une offre de preuve par expertise alors qu'une mesure d'instruction n'a pas vocation à suppléer la carence de la partie adverse dans l'administration de la preuve à sa charge.

A titre subsidiaire, elles demandent à voir retirer le point 6 de la mission d'expertise proposée au motif que la mission de dresser le décompte entre parties est un point de droit ne relevant pas de la compétence d'un expert technique.

En dernier lieu, la société SOCIETE2.) SARL et la société SOCIETE3.) SARL demandent la condamnation du syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Motifs de la décision

Le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) entend engager la responsabilité de la société SOCIETE2.) SARL et de la société

SOCIETE3.) SARL pour les vices affectant les joints du dallage du sol, la présence de végétation, les descentes d'eau de pluie de la toiture non raccordées, le détail du raccord entre la façade et les gouttières, l'absence de membranes d'étanchéité sur les terrasses du rez-de-chaussée et les fissures de l'enduit de la façade.

Suivant assemblée générale des copropriétaires du 31 août 2023, les copropriétaires ont donné mandat au syndic pour ester en justice au nom du syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) contre la société SOCIETE2.) SARL et la société SOCIETE3.) SARL en raison des vices, malfaçons et désordres affectant la copropriété.

La demande est partant recevable à cet égard.

Il résulte de l'acte de base avec règlement général de copropriété du 20 janvier 2011 que la société SOCIETE2.) SARL est le promoteur de la résidence ENSEIGNE1.) à L-ADRESSE1.).

La société SOCIETE3.) SARL a été chargée d'exécuter des travaux dans le cadre de la construction de la résidence ENSEIGNE1.).

L'article 1646-1 du Code civil prévoit que « Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code.

Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur ».

Conformément à l'article 1642-1 du Code civil, « Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents ».

La réception de l'immeuble par l'acquéreur peut être définie comme l'acte par lequel celui-ci déclare accepter l'immeuble avec ou sans réserves.

Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage. Jusqu'à la réception ou à défaut de réception, le constructeur est soumis à la responsabilité contractuelle de droit commun (article 1147 du Code civil). L'article 2270 du Code civil prévoit que les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages.

L'article 1792 du Code civil prévoit que si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de

la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans.

Les constructeurs/promoteurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Il est admis que cette obligation est une obligation de résultat. Il suffit dès lors que l'acquéreur établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice.

Etant comprise comme un acte juridique, la réception doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. L'examen de cette volonté – qui peut se déduire de divers éléments – est de pur fait et dépend souverainement de l'appréciation du juge du fond.

Mais il est admis qu'à côté de la réception expresse, l'ouvrage peut être considéré comme ayant été réceptionné tacitement au cas où l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage est constatée. En effet, les actes pouvant faire conclure à pareille réception ne doivent pas être susceptibles d'une autre interprétation que celle d'une volonté d'agréeer l'ouvrage.

Il y a lieu de relever qu'il est admis qu'un propriétaire, en réceptionnant son lot privatif, ne réceptionne pas en même temps les parties communes de l'ouvrage dans la proportion de sa quotité dans celles-ci, dès lors que la réception des parties communes est indivisible et que seul le syndicat des copropriétaires a qualité pour y procéder valablement (Cour d'appel, 23 mai 2012, n° 33993 du rôle).

Les prises de possession de leurs lots par les copropriétaires, se situant entre le 31 octobre 2012 et le 6 novembre 2012, ne sont dès lors pas à prendre en considération et ne sauraient valoir réception des parties communes de l'ouvrage dans la proportion des quotités respectives.

En l'espèce, le tribunal note qu'aucun procès-verbal pour la réception des parties communes n'est versé en cause.

Il résulte d'un courriel du DATE1.) de la société SOCIETE4.) SA, ancien syndic du syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.), que la réception des parties communes était prévue pour le DATE2.) en présence de PERSONNE1.).

Il ressort d'un courrier postérieur du même syndic, ayant comme objet la réception des parties communes du DATE2.), que les points suivants ont été remarqués :

- le sous-bassement sera mis en peinture,
- une rampe d'accès sera faite pour accéder au jardin,
- les encadrements des fenêtres au garage sont à faire,
 - de la terre sera mise en place à l'avant de la résidence,
 - la prise manquante sur la terrasse de M Majerus sera placée,
 - une lampe extérieure sera mise à chaque terrasse,
 - il n'y aura pas de plinthes sur les terrasses pour éviter toute remontée capillaire.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de retenir que la réception des parties communes a eu lieu le DATE2.).

Les responsabilités biennale et décennale du promoteur découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'appliquent à partir de la réception de l'ouvrage, soit à partir du DATE2.).

L'assignation a été signifiée aux parties défenderesses le 5 mai 2023.

L'action en responsabilité biennale du promoteur relative aux menus ouvrages est partant prescrite étant donné que le demandeur a attendu plus de deux ans à partir de la réception des parties communes du DATE2.) pour introduire leur action.

A ce titre, il y a lieu de relever qu'un courrier rédigé en 2020 ne peut avoir comme effet d'interrompre un délai déjà prescrit.

L'action en responsabilité décennale du promoteur relative aux gros ouvrages n'est pas prescrite étant donné qu'elle a été introduite par assignation du 5 mai 2013, soit avant l'expiration du délai de dix ans à partir de la réception des parties communes du DATE2.).

Il appartient dès lors au tribunal d'examiner chaque vice invoqué et de déterminer s'il relève de la responsabilité biennale ou décennale et si l'action y relative est prescrite ou non.

Le rapport de la société ARBEX SARL du 21 juillet 2020 constatant les vices, constitue un rapport unilatéral étant donné que les défenderesses n'ont pas été appelées aux opérations d'expertise.

L'expertise amiable comme l'expertise unilatérale constituent un élément de preuve dès lors que le rapport, quoique n'ayant pas la valeur d'expertise, a été soumis à la discussion et à la contradiction des parties. La portée juridique d'une expertise unilatérale étant limitée, dans la mesure où, par application de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile, le juge ne peut se fonder exclusivement sur une expertise réalisée à la demande de l'une des parties (Cour de cassation, 8 décembre 2005, Pasicrisie 33, page 143).

Si le juge a le pouvoir discrétionnaire d'ordonner une mesure d'instruction comme celui d'en rejeter la demande, l'article 351, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile énonce toutefois un principe de subsidiarité selon lequel « en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve », corollaire de l'article 58 du même Code suivant lequel « il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ».

Comme ce rapport unilatéral du 21 juillet 2020 a été soumis à la discussion et à la contradiction des parties, il vaut comme élément de preuve qui rend vraisemblable l'existence de désordres.

Un second rapport de la société ARBEX SARL remontant au 24 avril 2023, fait en présence du promoteur, n'est pas exhaustif et se réfère au rapport unilatéral du 21 juillet 2020.

Au vu de ces éléments, il y a lieu d'ordonner une expertise judiciaire avec la mission détaillée au dispositif du présent jugement et de nommer comme expert Steve E. MOLITOR.

Il n'y en effet pas lieu de donner à l'expert la mission de dresser le décompte entre parties étant donné que les défenderesses n'ont pas formulé de demande reconventionnelle en paiement à l'égard du syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.).

Comme la charge de la preuve des vices incombe au syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.), il lui appartient de payer la provision de l'expert.

Les frais de l'expertise judiciaire sont à supporter par la partie qui succombe dans ses prétentions à la fin de l'instance.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction, il y a lieu de réserver le surplus de la demande ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

dit que la réception des parties communes de la résidence dénommée ENSEIGNE1.) sise à ADRESSE4.) a eu lieu le DATE2.),

avant tout autre progrès en cause, nomme expert Monsieur Steve E. MOLITOR, ingénieur, demeurant professionnellement à 209, rue d'Iltzig, L-1815 Luxembourg, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

- *dresser un état des lieux des désordres et malfaçons affectant la résidence dénommée ENSEIGNE1.) sise à ADRESSE4.),*
- *se prononcer sur les causes et origines des désordres et malfaçons affectant cet immeuble,*
- *déterminer les travaux de remise en état,*
- *évaluer le coût des travaux de remise en état, et une éventuelle moins-value, le tout en tenant compte des rapports d'expertise de la société à responsabilité limitée ARBEX SARL, des 21 juillet 2020 et 24 avril 2023,*

ordonne au syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) de verser directement à l'expert, au plus tard le 18 décembre 2024, la somme de 1.000 EUR, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert,

charge Madame le premier juge Patricia LOESCH du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer ce magistrat de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que dans l'accomplissement de sa mission l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes,

dit que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 19 mars 2025 au plus tard,

réserve le surplus de la demande ainsi que les frais et dépens de l'instance,

tient l'affaire en suspens.

