

## **Jugement civil no 2019TALCH20/00022**

Audience publique du jeudi sept novembre deux mille dix-neuf.

Numéros 177901 et 181100 du rôle

Composition:

Martine DISIVISCOUR, vice-présidente,  
Emina SOFTIC, juge,  
Melissa MOROCUTTI, juge,  
Edana DOMNI, greffier assumé.

### **I. 177901**

#### **ENTRE**

le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « **RES.1.)** » sise à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 1<sup>er</sup> juin 2016,

comparant par Maître Olivier UNSEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

#### **ET**

1. la société anonyme **SOC.2.)**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MULLER,

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. la société anonyme **ASS.1.) SOCIÉTÉ ANONYME D'ASSURANCES**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MULLER,

comparant par Maître Marc KERGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

## II. 181100

### ENTRE

la société anonyme **SOC.2.)**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...),

partie demanderesse en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 12 octobre 2016,

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat, demeurant à Luxembourg,

### ET

1. la société à responsabilité limitée **SOC.3.)**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit GEIGER,

comparant par la société anonyme ARENDT & MEDERNACH, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Christian POINT, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. la société anonyme **SOC.4.)** (anciennement **SOC.4'.**)), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit GEIGER,

comparant par Maître François TURK, avocat, demeurant à Luxembourg,

3. la société anonyme **SOC.5.)**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit GEIGER,

comparant par Maître Robert LOOS, avocat, demeurant à Luxembourg,

4. la société à responsabilité limitée **SOC.6.)** (anciennement **SOC.6'.**)), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit GEIGER,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

5. la société à responsabilité limitée **SOC.7.)**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit GEIGER,

comparant par Maître Pierre THIELEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Les faits

Les faits tels qu'ils résultent de l'acte introductif d'instance ainsi que des pièces et conclusions échangées de part et d'autre peuvent se résumer comme suit :

La société anonyme **SOC.2.)** (ci-après : « la société **SOC.2.)** » ou « le promoteur ») a en sa qualité de promoteur immobilier fait procéder à la construction de la Résidence « **RES.1.)** » sise à L-(...), dont les différents lots ont été vendus en état futur d'achèvement.

En tant que maître de l'ouvrage, la société **SOC.2.)** a chargé différents corps de métier de la conception et de l'exécution de cette résidence, laquelle s'inscrivait dans un projet immobilier global dit « Projet **PROJET.1.)** », consistant en la construction d'un complexe commercial, résidentiel et administratif à (...).

Les travaux ont été exécutés au courant des années 2006-2007 et l'ouvrage a été réceptionné en date du 28 novembre 2007.

En raison de désordres apparus principalement mais pas exclusivement au niveau de la façade de la Résidence « **RES.1.)** », un rapport d'expertise unilatérale a été dressé par l'expert Georges WIES en date du 19 juin 2014, à la demande du Syndicat des copropriétaires.

Par la suite, un rapport d'expertise contradictoire a été dressé à la demande de l'assureur en responsabilité civile décennale de la société **SOC.2.)**, la société **ASS.1.)**, Société Anonyme d'Assurances (ci-après : « **ASS.1.)** »), par le même expert en date du 25 novembre 2015.

Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « **RES.1.)** » (ci-après : « le Syndicat des copropriétaires » ou « le Syndicat ») poursuit actuellement le promoteur immobilier pour se voir indemniser du préjudice subi en raison des vices, défauts, sinon malfaçons affectant sa résidence.

Le promoteur s'est retourné contre les divers intervenants au chantier afin de se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre.

## 2. Les indications de procédure

Par exploit d'huissier du 1<sup>er</sup> juin 2016, le Syndicat des copropriétaires a fait donner assignation à la société **SOC.2.)** ainsi qu'à **ASS.1.)**, à se présenter devant le tribunal de ce siège aux fins de les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à la réparation de son préjudice subi du fait des désordres affectant la Résidence « **RES.1.)** ».

L'affaire a été déposée au greffe du tribunal le 21 juin 2016.

Par exploit d'huissier du 12 octobre 2016, la société **SOC.2.)** a mis en intervention la société à responsabilité limitée **SOC.3.)** (ci-après : « l'architecte **SOC.3.)** »), la société anonyme **SOC.4.)** (ci-après : « la société **SOC.4.)** »), la société anonyme **SOC.5.)** (ci-après : « la société **SOC.5.)** »), la société à responsabilité limitée **SOC.6.)** (ci-après : « la société **SOC.6.)** ») et la société à responsabilité limitée **SOC.7.)** (ci-après : « la société **SOC.7.)** »).

Les deux affaires ont été jointes en date du 12 décembre 2016 dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

Par ordonnance du 23 novembre 2018, l'instruction a été clôturée dans les deux rôles.

A l'audience du 17 octobre 2019, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Daisy WAGENER, avocat, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, avocat constitué, a conclu pour le Syndicat des copropriétaires.

Maître Sophie TRAXER, avocat, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, avocat constitué, a conclu pour la société **SOC.2.)**.

Maître Alexandre DILLMANN, avocat, en remplacement de Maître Marc KERGER, avocat constitué, a conclu pour **ASS.1.)**.

Maître Hélène RETIERE, avocat, en remplacement de la société anonyme d'avocats ARENDT & MEDERNACH, représentée aux fins des présentes par Maître Christian POINT, avocat constitué, a conclu pour l'architecte **SOC.3.)**.

Maître Jean Xavier MANGA, avocat, en remplacement de Maître François TURK, avocat constitué, a conclu pour la société **SOC.4.)**.

Maître Dominique DAHM, avocat, en remplacement de Maître Robert LOOS, avocat constitué, a conclu pour la société **SOC.5.)**.

Maître Emmanuelle KELLER, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat constitué, a conclu pour la société **SOC.6.)**.

Maître Peggy GOOSSENS, avocat, en remplacement de Maître Pierre THIELEN, avocat constitué, a conclu pour la société **SOC.7.)**.

### 3. Les prétentions et moyens des parties

#### Le Syndicat des copropriétaires

Dans son acte introductif d'instance du 1<sup>er</sup> juin 2016, le Syndicat des copropriétaires demande à voir condamner la société **SOC.2.)** ainsi que **ASS.1.)** en sa qualité d'assureur en responsabilité décennale, solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, au paiement du montant principal de 76.681,80.- euros, sinon tout autre montant à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

A l'appui de sa demande, le Syndicat des copropriétaires fait exposer que la Résidence « **RES.1.)** » présenterait de nombreux vices et malfaçons, notamment mais pas exclusivement, au niveau de sa façade alors qu'à différents endroits, des salissures, dégradations et taches d'humidité seraient en effet à constater ainsi que d'importants dépôts de mousses, lichens et algues, se présentant sous forme de traces verdâtres.

Il fait valoir que selon l'expert Georges WIES, les désordres constatés seraient en relation directe avec la qualité de l'enduit de façade utilisé, une dégradation du crépi de façade suite aux infiltrations d'eau et aux problèmes d'humidité étant également visible, de sorte que la responsabilité du promoteur serait engagée.

Le Syndicat des copropriétaires se prévaut encore de l'apparition de traces d'humidité sur le pourtour de la fenêtre d'une cave privative ainsi que sur le crépi de façade en-dessous de ladite fenêtre et à l'intérieur de la cave.

Suivant le rapport d'expertise WIES du 19 juin 2014, les travaux de remise en état s'élèveraient à un montant total de 65.540.- euros HTVA, soit 76.681,80.- euros TTC.

Face aux contestations adverses en ce qui concerne les conclusions retenues par l'expert WIES, le Syndicat des copropriétaires donne à considérer que le rapport d'expertise aurait été transmis à la société **SOC.2.)** en date du 11 novembre 2014, laquelle aurait reconnu les vices tels que constatés et même conseillé au Syndicat de l'assigner en justice, vu « l'envergure des problèmes rencontrés ».

Il conteste formellement que l'expert WIES se soit contenté de généraliser ses conclusions sans distinguer les différentes résidences ayant fait l'objet de l'expertise, alors que les constatations faites dans les différents immeubles composant le Projet « **PROJET.1.)** » seraient clairement documentées par les photographies annexées au rapport. L'expert serait formel pour dire que les vices constatés seraient en relation causale directe avec la qualité du crépi de façade. Le fait que d'autres experts par rapport à d'autres immeubles soient venus à une autre conclusion ne remettrait pas en cause les constats de l'expert WIES.

Le Syndicat des copropriétaires s'oppose en outre à ce que les désordres constatés soient considérés comme purement « esthétiques » et dus à un prétendu défaut d'entretien.

Aussi, les vices affectant la façade ainsi que le crépi appliqué relèveraient incontestablement du gros œuvre, partant de la garantie décennale, de sorte que le Syndicat ne serait pas forclo à agir, le délai de dix ans ayant commencé à courir à partir du 28 novembre 2007, date de la réception de l'ouvrage. Il n'y aurait ainsi pas lieu de statuer par un jugement séparé sur la question de la recevabilité, respectivement de la prétendue forclusion de l'action judiciaire introduite par lui.

Subsidiairement, le Syndicat des copropriétaires demande un complément d'expertise, l'expert WIES ayant lui-même déclaré qu'il y aurait encore des recherches à faire en relation avec les problèmes d'humidité constatés sur la façade de l'immeuble litigieux.

En ce qui concerne le rapport d'expertise du 25 novembre 2015 versé par **ASS.1.)**, le Syndicat des copropriétaires précise que celui-ci aurait été dressé à la seule demande de l'assureur dans le cadre de l'assurance « garantie décennale » et que l'expert aurait uniquement chiffré le montant que ce dernier serait disposé à prendre en charge, montant qui ne lui serait nullement opposable d'autant plus que l'expertise ne prévoirait qu'une réparation ponctuelle des socles après mise en peinture, sans prendre en compte ni la peinture de l'ensemble de la façade en vue d'éviter les nuances de couleur, ni la surveillance du chantier.

L'expert préciserait d'ailleurs que « les frais de l'élimination de la cause respectivement des causes des traces d'humidité constatées sur les façades de la résidence **RES.1.)**, ne sont pas considérés dans le montant de 21.700.- euros, de même que les travaux de recherche ».

Le Syndicat des copropriétaires recherche la responsabilité de la société **SOC.2.)** en sa qualité de promoteur immobilier sur base des articles 1646-1 et suivants du Code civil, subsidiairement sur base des articles 1792 et 2270 du même code, plus subsidiairement sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun des articles 1134 et 1142, sinon sur toute autre base légale, du chef du manquement à son obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vice.

Il exerce à l'encontre de **ASS.1.)**, assureur en « garantie décennale » de la société **SOC.2.)**, l'action directe telle que prévue à l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur les contrats d'assurance.

### La société **SOC.2.)**

Suivant assignation du 12 octobre 2016, la société **SOC.2.)** a mis en intervention l'architecte **SOC.3.)**, la société **SOC.4.)**, la société **SOC.5.)**, la société **SOC.6.)** et la société **SOC.7.)**.

Elle demande, pour le cas où l'assignation principale ne serait pas déclarée nulle, ou irrecevable et non fondée, de dire les prédicts intervenants tenus de prendre fait et cause pour elle dans la présente procédure et de les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant être prononcée contre elle.

Au soutien de ses conclusions, la société **SOC.2.)** expose avoir, en sa qualité de promoteur immobilier, respectivement de maître de l'ouvrage, chargé différents professionnels de la conception et de l'exécution de la construction de la Résidence « **RES.1.)** » sise à L-(...).

Elle explique en effet que par contrat d'architecte du 1<sup>er</sup> décembre 2003, elle aurait chargé l'association momentanée **SOC.3.)** (anciennement la société **SOC.3'.)**) et la société anonyme **SOC.8.)** (radiée du Registre du commerce depuis le mois de mai 2016), de la mission d'architecte pour la conception de tout le Projet « **PROJET.1.)** », en ce compris la Résidence litigieuse « **RES.1.)** ».

Par contrat du 1<sup>er</sup> décembre 2003, elle aurait aussi mandaté la société **SOC.4.)** (anciennement la société **SOC.4'.)**) de la mission de gestion, de coordination, de pilotage et de direction du chantier et missionné la société **SOC.5.)**, par contrat signé en date du 11 novembre 2003, du

contrôle technique des travaux de construction dans le cadre de la « garantie décennale » du prédict Projet « **PROJET.1.)** ».

La société **SOC.2.)** ajoute que suivant contrat du 17 janvier 2005, la société **SOC.6.)** (anciennement la société **SOC.6'.)**) se serait vue confier l'exécution des travaux d'étanchéité et de zinguerie, tandis que la société **SOC.7.)** aurait été en charge des travaux de façade isolante.

Elle soutient ensuite que l'ouvrage aurait été achevé et livré au courant des années 2006 et 2007, et qu'il aurait été réceptionné sans réserves en date du 28 novembre 2007, conformément au rapport final dressé par le bureau de contrôle en date du 20 avril 2009.

Au regard de cette réception expresse sans réserves, elle considère que seul le régime des garanties légales applicable après réception pourrait être invoqué par le Syndicat des copropriétaires, à l'exclusion de tout autre régime, de sorte que la société **SOC.2.)**, en sa qualité de vendeur en état futur d'achèvement, ne pourrait voir sa responsabilité engagée que sur la seule base des articles 1646-1 et suivants du Code civil, les demandes du Syndicat fondées à titre subsidiaire sur les articles 1792 et 2270, respectivement 1134 et 1142 étant d'ores et déjà à déclarer irrecevables.

Pour prospérer dans sa demande, partant prouver l'existence d'un vice affectant la Résidence « **RES.1.)** », le Syndicat des copropriétaires se prévaut d'un rapport de l'expert WIES dressé en juin 2014, lequel serait formellement contesté par la société **SOC.2.)** pour avoir été établi de manière unilatérale à la seule demande et dans le seul intérêt du Syndicat.

En tout état de cause, l'expert WIES déclare que les « salissures, dégradations et taches d'humidité sur les façades » constitueraient un phénomène courant, naturel et inévitable qui se produirait essentiellement dans des zones humides entourées de beaucoup de verdure, et qui nécessiterait un entretien régulier. Outre ce point incontestable, la société **SOC.2.)** fait cependant valoir le manque d'objectivité et d'impartialité de l'expert WIES, alors que ce dernier n'aurait pas soulevé l'absence totale d'entretien des façades, imputable à la seule copropriété. De plus, l'expert aurait procédé à des constats sur sept résidences différentes sans que son rapport ne les distingue clairement, de sorte qu'il serait à l'heure actuelle impossible de savoir quels désordres affecteraient quelles résidences, l'expert s'étant en effet contenté de généraliser ses constats et conclusions.

La société **SOC.2.)** estime que le vice dont question ne serait que purement esthétique et ne concernerait finalement qu'une seule fenêtre, l'expert ayant expressément relevé, en ce qui concerne la Résidence « **RES.1.)** », que « des traces d'humidité sont à constater sur le pourtour de la fenêtre d'une cave privative et sur le crépi de façade en-dessous de cette fenêtre », tout en chiffrant le prétendu préjudice subi par le Syndicat en prenant en compte une surface incompréhensible d'environ 1.000 m<sup>2</sup>.

Eu égard à ce qui précède, le rapport d'expertise serait à rejeter pour être ni pertinent, ni concluant, d'autant plus que l'expert WIES aurait pris des conclusions juridiques, ne rentrant nullement dans le cadre de l'aspect technique de sa mission.

La société **SOC.2.)** tient également à mettre en exergue le fait que différentes résidences dans le cadre du Projet « **PROJET.1.)** » auraient essayé d'engager sa responsabilité pour de prétendus désordres aux façades et que les experts judiciaires nommés par le tribunal, à savoir Gilles KINTZELE pour la Résidence « Services **PROJET.1.)** » et Bertrand SCHMIT pour la Résidence « **RES.2.)** », auraient tiré des conclusions bien différentes de celles de l'expert extrajudiciaire WIES. Ces derniers auraient en effet confirmé que les désordres constatés sur

les façades isolantes, d'ordre purement esthétique, étaient en réalité un phénomène normal et inévitable si elles n'étaient pas entretenues.

Dans son rapport final, la société **SOC.5.)** aurait d'ailleurs expressément souligné l'obligation dans le chef de la copropriété d'entretenir ses façades, que ce soit le nettoyage des micro-organismes et autres dépôts, que l'entretien des joints de dilation.

En ce qui concerne le deuxième rapport d'expertise WIES dressé en date du 25 novembre 2015, soit près d'un an et demi après son premier rapport, la société **SOC.2.)** donne à considérer que l'expert retiendrait un montant substantiellement moins élevé que celui repris dans son évaluation initiale et qu'il conviendrait également de constater l'absence totale d'aggravation de l'état des façades entre 2014 et 2015, malgré les nombreuses intempéries survenues au courant de ces années.

La société **SOC.2.)** soutient ainsi que le Syndicat ne rapporterait pas la preuve de l'existence même d'un quelconque vice qui affecterait la Résidence « **RES.1.)** », respectivement l'existence d'un vice lui permettant d'engager effectivement la responsabilité décennale du promoteur.

Elle s'oppose à l'institution d'une nouvelle expertise pour être contraire à l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile.

S'agissant d'un désordre purement esthétique, ne posant aucun problème technique et ayant pu être évité si la copropriété avait été diligente, le Syndicat des copropriétaires serait forclos à agir en justice pour avoir introduit son action près de neuf ans après la réception sans réserves de l'ouvrage, le prédit désordre ne pouvant en effet être qualifié que de biennal.

À titre subsidiaire, si par impossible le moyen de forclusion n'était pas retenu et que la société **SOC.2.)** était condamnée en sa qualité de vendeur d'immeuble à construire, celle-ci considère qu'elle disposerait d'un intérêt légitime à appeler en garantie les différentes sociétés intervenues sur le chantier, l'action dirigée à leur encontre étant basée principalement sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, subsidiairement sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun, sinon encore de la responsabilité délictuelle.

En effet, l'enduit incriminé aurait été fourni et mis en place par la société **SOC.7.)**, laquelle, en tant que constructeur, ne saurait se prévaloir de sa prétendue qualité de simple exécutant pour échapper au régime des garanties légales, alors que l'entrepreneur aurait une obligation de conseil, surtout si le produit proposé par les concepteurs n'était pas adapté. La société **SOC.5.)** n'aurait pareillement émis aucun avis sur l'enduit appliqué, respectivement formulé de réserve quant au produit utilisé, alors que sa mission aurait précisément consisté à « contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans le cadre de la construction du projet d'aménagement du « **PROJET.1.)** » à (...) ». Si le tribunal venait à considérer les désordres invoqués par le Syndicat comme étant des vices cachés affectant le gros ouvrage, le bureau de contrôle aurait failli à sa mission et ce dernier ne saurait invoquer une obligation de moyens dans son chef pour se soustraire à l'obligation légale d'ordre public de la garantie des constructeurs.

La responsabilité de l'architecte **SOC.3.)** devrait également être engagée alors qu'en tant que concepteur du projet, respectivement du type de façade choisi, il aurait dû prévoir le type d'enduit à appliquer.

Il en irait de même avec la société **SOC.4.)**, qui aurait été en charge de la coordination, du pilotage et de la direction du chantier, tant en phase d'étude, qu'en phase de la construction et finalement de réception. Elle aurait repris les missions de base de l'architecte en phase d'exécution du chantier et rédigé les cahiers des charges, en particulier celui remis au façadier, partant, aurait dû prévoir un enduit de qualité adéquat au regard de la conception de la façade.

En ce qui concerne les désordres mentionnés par l'expert au niveau des tuyauteries, fixations des garde-corps, bords de fenêtre, balcons, écoulements en acier inoxydable et étanchéité des raccords, la société **SOC.2.)** fait valoir que la société **SOC.6.)** aurait exécuté lesdits travaux et qu'elle devrait reprendre de ceux-ci en cas de mauvaise exécution.

La société **SOC.2.)** entend finalement encore agir à l'encontre de son assureur décennal **ASS.1.)** sur base de la police d'assurance n° 21/8357 souscrite auprès d'elle ainsi que de son avenant n° 8569 du 22 mai 2009, respectivement sur base de la loi du 27 juillet 1997 sur les contrats d'assurance.

En effet, si par impossible elle était condamnée sur base de l'article 1641-1 du Code civil, c'est-à-dire sur base de la garantie décennale, elle serait assurée par **ASS.1.)** qui devra prendre en charge la condamnation prononcée à son encontre.

### **ASS.1.)**

**ASS.1.)** conteste l'ensemble des demandes formulées par le Syndicat des copropriétaires pour être non fondées et demande à titre subsidiaire, à voir constater qu'il aurait tout au plus droit à un montant total de 18.661,85.- euros.

A l'appui de ses conclusions, **ASS.1.)** donne à considérer qu'elle se rallie entièrement à celles de la société **SOC.2.)** et fait siens les moyens et demandes y formulés, en précisant cependant que les conditions générales d'assurance décennale applicables en l'espèce prévoiraient dans leurs exclusions générales, entre autres « (...) les frais résultant de l'entretien périodique nécessaire à la bonne conservation des surfaces extérieures, des menuiseries et des joints élastiques, les dommages résultant directement ou indirectement d'un défaut d'entretien, d'un usage anormal, de l'usure ou de vieillissement normal, y compris les frais résultant d'une aggravation ou d'une déficience existante. »

Le prétendu désordre affectant la façade de la Résidence « **RES.1.)** » résultant d'un défaut d'entretien, serait dès lors exclu de la couverture d'assurance.

Se prévalant en outre du rapport final RD6 de la société **SOC.5.)**, lequel aurait permis toute souscription d'une assurance décennale à la base, **ASS.1.)** fait valoir que celui-ci aurait expressément préconisé le nettoyage régulier des micro-organismes et autres dépôts.

A titre subsidiaire et pour autant que de besoin, elle relève le caractère unilatéral du rapport d'expertise WIES du 19 juin 2014, partant son inopposabilité aux parties n'ayant pas participé aux opérations d'expertise. Elle ajoute en outre que le prédit rapport ne fixerait pas un préjudice à hauteur de 76.681,90.- euros, tel que réclamé par le Syndicat des copropriétaires.

Suivant un deuxième rapport d'expertise, cette fois-ci contradictoire, dressé en date du 25 novembre 2015, l'expert WIES aurait prévu un montant total de 21.700.- euros à titre de coût de réfection. En déduisant la franchise contractuelle de 10 % avec un minimum de 2.500.- euros à l'indice 608,10, évalué au jour du sinistre au 1<sup>er</sup> janvier 2014 à 775,17, à savoir un montant de 3.038,15.- euros, le Syndicat des copropriétaires aurait tout au plus droit à un montant total de 18.661,85.- euros (21.700 – 3.038,15).

Face aux contestations soulevées par le Syndicat, **ASS.1.)** précise que le deuxième rapport d'expertise du 25 novembre 2015 lui serait bien opposable, le Syndicat ayant été dûment représenté par son syndic **SOC.1.)** S.à.r.l. durant les opérations d'expertise.

Elle s'oppose également à l'institution d'une nouvelle expertise, pour être ni pertinente, ni concluante, le Syndicat des copropriétaires ne précisant pas en quoi les conclusions de l'expert WIES contenues dans son deuxième rapport seraient contestées.

### L'architecte **SOC.3.)**

L'architecte **SOC.3.)** demande principalement à voir dire que la demande de mise en intervention de la société **SOC.2.)** est sans objet, subsidiairement irrecevable, sinon non fondée.

S'agissant du rapport d'expertise WIES du 19 juin 2014, il se rallie entièrement aux conclusions de la société **SOC.2.)** quant au caractère unilatéral du prédit rapport et au fait qu'il porterait tout au plus sur des désordres esthétiques induits par une absence totale d'entretien de la façade, ne relevant nullement de la garantie décennale, de sorte que le Syndicat des copropriétaires serait forclos à agir et la demande en mise en intervention du promoteur corrélativement sans objet.

A titre subsidiaire, si par impossible le moyen tiré de la forclusion n'était pas accueilli, l'architecte **SOC.3.)** explique avoir été chargé de la conception du Projet « **PROJET.1.)** » par contrat conclu en date du 1<sup>er</sup> décembre 2003, l'article 2 de celui-ci excluant expressément diverses prestations, notamment « le contrôle de l'exécution de l'objet sur sa conformité à l'autorisation de bâtir ou d'autres approbations, aux plans d'exécution ; le contrôle de l'exécution de l'objet sur sa conformité aux cahiers des charges et aux règles de l'art et l'inspection de l'objet pour contrôler l'élimination des malfaçons (levée des réserves) (...) ».

Aux termes de l'article 6 du prédit contrat d'architecte, les parties auraient donc convenu que « du fait de la mission réduite, l'Architecte n'est chargé d'aucune mission de surveillance ni de coordination de l'exécution des travaux, sa responsabilité n'est donc pas engagée dans l'exécution des travaux (...) », de sorte que la non-conformité des travaux de façade aux règles de l'art ne serait manifestement pas de nature à engager l'architecte.

S'agissant des mousses et algues sur la façade, l'architecte **SOC.3.)** considère que ce serait à juste titre que les experts judiciaires Gilles KINZELE et Bertrand SCHMIT auraient retenu, dans le cadre d'une autre procédure judiciaire, qu'il s'agissait d'un phénomène normal et inévitable, ne posant aucun problème technique et auquel il aurait pu être remédié par un entretien régulier des façades, entretien incombant à la seule copropriété.

En tout état de cause, les revendications du Syndicat seraient sans lien aucun avec la mission confiée à l'architecte **SOC.3.)** et les prétendus vices invoqués ne relèveraient nullement des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Ce dernier se réserve pour le surplus expressément le droit de conclure plus amplement sur le fond dans l'hypothèse où il ne serait pas fait droit aux moyens relatifs à la forclusion, opposés par la société **SOC.2.)** au Syndicat des copropriétaires.

### La société **SOC.4.)**

La société **SOC.4.)** demande principalement à voir prononcer la forclusion à agir dans le chef du Syndicat des copropriétaires, partant à voir déclarer les demandes formulées par celui-ci irrecevables en ce que les vices décrits seraient essentiellement de nature esthétique et donc non couverts par la garantie décennale. L'assignation en intervention suivant le même sort que l'assignation principale, les demandes formulées à son encontre par la société **SOC.2.)** seraient pareillement à déclarer irrecevables.

A l'appui de ses conclusions, la société **SOC.4.)** fait exposer qu'elle aurait conclu un « contrat de gestion de projet » en date du 1<sup>er</sup> décembre 2003 ensemble avec le promoteur **SOC.2.)** et qu'aux termes de son article 6, la mission de la société **SOC.4.)** aurait consisté dans la coordination, le pilotage et la direction des travaux au niveau de la phase d'étude, de chantier et de réception. L'article 8 du prédit contrat disposerait expressément que la société **SOC.4.)** « n'est pas solidaire des architectes, des ingénieurs et des entrepreneurs (...) et n'assume aucune conséquence pécuniaire consécutive aux défaillances des autres partenaires à l'acte à bâtir ».

La responsabilité décennale des constructeurs telle que régie par les articles 1792 et 2270 du Code civil ne lui serait pas applicable, alors qu'en tant que « project manager », elle n'aurait ni conçu ni réalisé l'ouvrage dont question, d'autant plus que le « project manager » ne serait pas visé par les prédits articles, le contrat de gestion conclu entre parties prévoyant d'ailleurs précisément que la responsabilité de la société **SOC.4.)** « est celle du droit commun du Code civil luxembourgeois ».

La société **SOC.4.)** donne également à considérer qu'au vu des stipulations contractuelles et notamment des termes de l'article 1<sup>er</sup> disposant qu'elle « s'engage à assumer au mieux sa mission en observant les règles de l'art », elle n'aurait été tenue que d'une obligation de moyens à l'égard de la société **SOC.2.)**. A défaut pour celle-ci de rapporter la preuve que la société **SOC.4.)** n'aurait pas fait toutes les diligences nécessaires pour l'accomplissement de sa mission, respectivement la preuve d'une quelconque faute dans son chef, sa responsabilité ne saurait être engagée et la société **SOC.2.)** serait à débouter purement et simplement de l'ensemble de ses demandes.

Les mêmes conclusions seraient à tirer si par impossible l'obligation incombant à la société **SOC.4.)** serait à considérer comme de résultat et non de moyens.

Quant au rapport d'expertise du 19 juin 2014, la société **SOC.4.)** déclare qu'il concernerait sept bâtiments différents, partant qu'il ne serait pas spécifique à la Résidence « **RES.1.)** » et qu'il ne permettrait pas de distinguer de façon précise et isolée les diverses problématiques se rapportant à ladite résidence, de sorte qu'il manquerait incontestablement de clarté, d'autant plus qu'il aurait été dressé unilatéralement.

Outre le fait que le prédit rapport ne lui serait pas opposable, la société **SOC.4.)** soulève en outre le fait que les désordres invoqués seraient purement optiques et esthétiques, et n'entreraient pas dans le cadre de la mission lui confiée par la société **SOC.2.)**.

Elle se rallie en tout état de cause aux conclusions des sociétés **SOC.2.)**, de la société **SOC.5.)** et de l'architecte **SOC.3.)** en ce qui concerne les expertises judiciaires KINTZELE et SCHMIT, lesquelles auraient spécifiquement décrit les désordres constatés comme phénomène normal et inévitable, ne posant aucun problème technique.

Quant au rapport d'expertise du 25 novembre 2015, la société **SOC.4.)** en conteste le caractère contradictoire à son égard, alors qu'elle n'aurait là non plus pas participé aux opérations d'expertise, de sorte qu'il lui serait également inopposable. Ce rapport manquerait en tout état

de cause de précision, puisque l'expert WIES y écrirait que la cause exacte des traces d'humidité « n'est pas connue et des travaux de recherches sont à réaliser ».

Il ne serait ainsi nullement démontré que les malfaçons dénoncées faisaient effectivement partie de la mission confiée à la société **SOC.4.)**, mission qui, contrairement aux assertions du promoteur, n'aurait jamais impliqué la rédaction des cahiers de charges. Tout manquement, sinon toute négligence en lien causal avec le prétendu préjudice subi par le Syndicat des copropriétaires laisserait d'être établi à son égard.

A titre subsidiaire, la société **SOC.4.)** conteste formellement tant le principe que le quantum du montant réclamé par le Syndicat des copropriétaires à titre de préjudice prétendument subi et fait valoir, pour autant que de besoin, que le seul montant qui pourrait être pris en considération serait celui de 21.700.- euros TTC tel que retenu par le deuxième rapport d'expertise du 25 novembre 2015.

### La société **SOC.5.)**

La société **SOC.5.)** demande à voir constater qu'elle n'a commis aucune négligence, ni aucun manquement à ses obligations contractuelles et que sa responsabilité ne peut être engagée en l'espèce, partant qu'elle n'a pas à tenir la société **SOC.2.)** quitte et indemne de toute condamnation.

A l'appui de ses conclusions, elle rappelle tout d'abord que sa mission aurait été strictement limitée conformément au contrat conclu avec le promoteur en date du 11 novembre 2003, en la contribution de « la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans le cadre de la construction du Projet d'Aménagement du « **PROJET.1.)** » à (...) », étant précisé que « le contrôle technique, objet de cette convention, exercé par **SOC.5.)** porte sur les gros ouvrages tels que définis par la Loi Luxembourgeoise du 28 décembre 1976 et l'Avis du Conseil d'Etat relatif à cette Loi. »

La société **SOC.5.)** se rallie à l'ensemble des conclusions prises par les parties mises en intervention en ce qui concerne le caractère unilatéral du rapport d'expertise WIES du 19 juin 2014, les constats faits par les experts judiciaires Gilles KINTZELE et Bertrand SCHMIT ainsi que la forclusion à agir dans le chef du Syndicat des copropriétaires. Un désordre purement esthétique ne correspondrait en effet pas à un éventuel aléa technique qu'elle aurait dû prévenir, ni ne relèverait-il de la garantie décennale.

Pour le cas où une condamnation serait prononcée à l'encontre de la société **SOC.2.)**, le bureau de contrôle donne à considérer qu'il n'aurait pas été tenu d'analyser l'enduit utilisé, respectivement d'émettre des réserves quant à celui-ci. Il ne lui aurait pas non plus incombé de vérifier la bonne réalisation et exécution des travaux (installation des tuyauteries, fixations des garde-corps, pose des bords de fenêtre et balcons), étant donné que sa mission se serait résumée à un « examen visuel des parties visibles ».

En ce qui concerne les écoulements en acier inoxydable et les problèmes d'étanchéité au niveau des raccords, la société **SOC.2.)** resterait en défaut de rapporter la preuve d'un quelconque manquement, sinon négligence commise par le bureau de contrôle dans le cadre de la mission lui confiée. D'ailleurs, suivant son rapport final RD6 du 20 avril 2009, il aurait expressément préconisé un entretien normal et périodique des enduits extérieurs, en expliquant que « comme tous les revêtements de façade exposés aux sollicitations climatiques, les systèmes d'isolation thermique extérieure nécessitent un entretien normal qui comporte : le nettoyage des micro-organismes (algues, mousses) et autres dépôts et le maintien en bon état

des ouvrages qui contribuent à l'imperméabilité de la façade (lamiers, joints souples de calfeutrement extrudés à la pompe autour des seuils de fenêtre, joints de dilation) (...) ».

#### La société SOC.6.)

La société **SOC.6.)** déclare également faire siens les moyens développés de part et d'autre quant à la forclusion à agir dans le chef du Syndicat des copropriétaires de sorte que l'action de ce dernier serait effectivement irrecevable.

Subsidiairement, si par impossible l'action judiciaire intentée par le Syndicat n'était pas déclarée irrecevable, la société **SOC.6.)** se réfère aux conclusions des parties mises en intervention s'agissant de la qualification des vices et malfaçons dénoncés par le Syndicat.

L'assignation en intervention, suivant le même sort que l'assignation principale, cette première serait à déclarer principalement irrecevable pour cause de forclusion, sinon subsidiairement non fondée, étant donné qu'aucun vice caché de construction ne serait reproché au promoteur et encore moins à la société **SOC.6.)** dans le cadre des travaux réalisés par ses soins.

Suivant contrat d'entreprise du 17 janvier 2005, la société **SOC.6.)** aurait été chargée de l'exécution des travaux d'étanchéité et de zinguerie au niveau de la toiture de la Résidence « **RES.1.)** », plus particulièrement du système d'évacuation des eaux pluviales. Elle conteste formellement avoir été en charge des travaux de tuyauteries d'évacuation, de fixation des garde-corps, de pose des bords de fenêtre et des balcons. Son intervention se serait limitée, outre les travaux d'isolation et d'étanchéité, et les travaux de couvre-murs au niveau de la toiture, aux seuls travaux supplémentaires d'isolation et d'étanchéité des terrasses et balcons, et aux travaux concernant les descentes d'eau en zinc pour lesdites terrasses et balcons, conformément à l'avenant au contrat initial signé en date du 11 juillet 2006.

Elle se prévaut également du caractère unilatéral et général du premier rapport d'expertise WIES du 19 juin 2014, qui ne permettrait pas de distinguer les problématiques se rapportant concrètement à l'immeuble « **RES.1.)** ». Elle dit que le deuxième rapport d'expertise du 25 novembre 2015 ne lui serait pas non plus opposable, pour n'avoir pas été dûment convoquée aux opérations d'expertise. Quand bien même ce deuxième rapport présenterait l'avantage d'exposer des constats isolés pour chaque immeuble expertisé, toujours est-il qu'il resterait dépourvu de clarté et de précision, l'expert se contenant d'émettre de simples hypothèses.

En tout état de cause, la qualité des travaux effectués par la société **SOC.6.)** ne serait pas mise en cause.

En ce qui concerne l'institution d'une nouvelle expertise, elle s'y oppose en faisant valoir qu'il existerait d'ores et déjà un rapport d'expertise contradictoire entre le Syndicat et le promoteur, soit le deuxième rapport WIES du 25 novembre 2015. La nomination d'un nouvel expert serait vaine et ne ferait qu'engendrer des frais supplémentaires inutiles, d'autant plus que la cause, sinon origine exacte du préjudice serait demeurée inconnue dans les deux rapports.

Elle se réserve pour le surplus le droit de développer plus amplement ses moyens, pour le cas où le tribunal décidait de ne pas retenir la forclusion de l'action judiciaire principale dans le chef du Syndicat des copropriétaires.

#### La société SOC.7.)

La société **SOC.7.)** demande à voir constater qu'elle n'a commis aucune négligence, ni aucun manquement à ses obligations contractuelles, partant à voir dire que sa responsabilité n'est pas engagée dans le cadre de la présente procédure et qu'elle n'a pas à tenir la société **SOC.2.)** quitte et indemne de toute condamnation.

Elle considère que si l'assignation principale devrait être déclarée irrecevable pour cause de prescription, le sort de l'assignation en intervention en subirait autant.

Quant au fond, la société **SOC.7.)** fait sienne l'argumentation de la société **SOC.2.)** tendant au rejet de la demande principale du Syndicat des copropriétaires pour absence de vice susceptible d'engager une quelconque responsabilité. En effet, aucune faute de sa part dans le cadre de l'exécution des travaux qui lui ont été confiés n'est démontrée par aucune des parties. L'expertise unilatérale du 19 juin 2014 ne renseignerait aucune dégradation, à la seule exception de traces d'humidité sur le pourtour d'une seule fenêtre d'une seule cave privative.

S'agissant de la demande en intervention, elle prend acte du fait que sa responsabilité ne serait engagée qu'à titre subsidiaire, pour autant que la qualité de l'enduit de façade était remise en cause. En tout état de cause, si tel était le cas, ce défaut de qualité ne saurait être reproché, ni imputé à la société **SOC.7.)**, celle-ci s'étant contenté de respecter le cahier des charges. En effet, elle ne saurait être tenue responsable pour le choix de l'enduit, étant donné qu'elle ne serait pas le concepteur du projet mais bien simple exécutant.

Selon elle, il aurait appartenu à l'architecte, respectivement au bureau responsable du cahier des charges d'émettre des réserves, sinon de prévoir un autre type d'enduit compte tenu des spécificités intrinsèques de l'ouvrage à construire.

#### 4. Les motifs de la décision

##### 4.1. Le régime de responsabilité applicable

Il y a lieu de déterminer tout d'abord le cadre contractuel ayant existé entre parties, respectivement de qualifier la nature de leur relation, cette qualification déterminant notamment le régime de responsabilité applicable au litige et réglant également la question de la forclusion, telle qu'invoquée par l'ensemble des parties assignées. En effet, les délais d'action et de garantie dépendent du régime juridique applicable à l'action intentée.

En l'espèce, le Syndicat des copropriétaires soutient qu'en sa qualité de promoteur immobilier, la société **SOC.2.)** aurait vendu les différents lots de copropriété composant la Résidence « **RES.1.)** » en état futur d'achèvement. La société **SOC.2.)** ne contestant pas sa qualité de promoteur-vendeur en état futur d'achèvement, il s'ensuit que les dispositions relatives à la vente en état futur d'achèvement ont vocation à s'appliquer en l'espèce.

L'éventuelle responsabilité de la société **SOC.2.)** quant aux désordres dénoncés doit dès lors être appréciée selon les principes érigés aux articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil, relatifs aux ventes d'immeubles à construire.

En matière de vente d'immeubles à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du présent code instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

L'article 1646-1 du Code civil prévoit ainsi 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. »

En outre, le régime de responsabilité des promoteurs diffère suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause. En effet, l'article 1646-1 précité ne renvoie à la garantie décennale des promoteurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par les dispositions particulières de l'article 1642-1 de ce même code, aux termes duquel « 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. »

Il résulte de ce dernier article qu'en matière de vente d'immeuble à construire, le vice est considéré comme apparent lorsqu'il a pu être constaté par l'acquéreur, soit avant la réception de l'ouvrage, c'est-à-dire la livraison de l'ouvrage, soit à l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, le plus tardif de ces deux événements étant déterminant.

C'est à la date de l'événement le plus tardif qu'il faut se placer pour déterminer si le vice constaté est soumis ou non au régime de l'article 1642-1 du Code civil. Survenant au-delà de ce délai, le vice perd en effet la qualification d'apparent pour prendre celle de vice caché relevant de l'article 1646-1 du Code civil (cf. Jurisclasseur Civil, Vente d'immeubles à construire, Fasc. n° 20, n° 93).

L'application des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil présuppose donc qu'il y ait eu réception de l'immeuble.

La réception est destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution suivant les règles de l'art afin de faire courir les délais de garantie (cf. CA, 17 novembre 2004, n° 28647). 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'agréer l'ouvrage.

En l'espèce, il résulte du rapport « RD6 – FIN DE TRAVAUX » de la société **SOC.5.)** que celle-ci a émis un avis favorable dans le cadre de la mission de contrôle technique lui confiée pour le « lot 10 », correspondant à la Résidence « **RES.1.)** » sise à L-(...) et retenu que « la garantie décennale prend effet à partir du 28 novembre 2007 », ainsi que la « mise en exploitation de l'ouvrage ».

Aux termes du contrat du 11 novembre 2003 conclu entre la société **SOC.2.)** et la société **SOC.5.)**, cette dernière avait, entre autres, pour mission le contrôle technique sur les gros ouvrages, l'assistance du maître de l'ouvrage et la direction des travaux lors de la réception des travaux, la consignation des observations au procès-verbal de réception et la rédaction, après réception définitive, du rapport final qui sera soumis à l'assureur en vue de l'établissement du contrat d'assurance.

Le tribunal constate que le prédit rapport RD6 est dès lors à considérer comme réception de l'ouvrage, de sorte qu'il y a lieu de retenir la date du 28 novembre 2007 comme point de départ des garanties biennale et décennale.

Il s'ensuit que les articles 1792 et 2270 du Code civil, auxquels renvoie expressément l'article 1646-1 précité, régissent la responsabilité de la société **SOC.2.)** pour les désordres apparus après la réception.

#### 4.2. La nature des désordres dénoncés

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ». Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

Cette répartition de la charge de la preuve se fonde sur l'idée, de sens commun, selon laquelle, en principe, une personne n'est pas supposée être tenue par une obligation, mais que s'il est démontré qu'elle est obligée et qu'elle soutient qu'elle est lib r e de cette obligation, il lui appartient alors de l'établir (cf. VAN OMMESLAGHE (P.), Droit des obligations, Tome III, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 2261, n  1650).

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié.

Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (cf. MOUGENOT (R.), Droit des obligations, La preuve,  d. Larcier, 1997).

En application des textes susvisés, il incombe donc au Syndicat des copropriétaires de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de ses prétentions, plus précisément de rapporter la preuve des vices allégués et de leur lien causal avec les travaux de construction de la Résidence « **RES.1.)** ».

Les demandes du Syndicat des copropriétaires sont circonscrites sur base de deux rapports d'expertise dressés par l'expert Georges WIES en date des 19 juin 2014 et 25 novembre 2015. Il est constant en cause le rapport du 19 juin 2014 est unilatéral en ce qu'il a été établi à la seule demande du syndic **SOC.1.)** S. r.l. et qu'aucune des parties assignées n'a été présente lors des opérations d'expertise ou ne s'est faite représenter, seul **A.)**, gérant de la société **SOC.1.)** S. r.l. y ayant assisté. Il en va de même du rapport du 25 novembre 2015, établi à la demande de l'assureur en garantie décennale **ASS.1.)** et lors duquel seuls **A.)** et la société anonyme **SOC.9.)**, en sa qualité d'entrepreneur général, étaient présents, respectivement représentés.

En principe, un rapport d'expertise est inopposable à toute personne qui n'a pas été appelée ou représentée aux opérations d'expertise. La raison de cette règle est la sauvegarde des droits de la défense de la partie contre laquelle on veut invoquer un rapport d'expertise lors de l'élaboration duquel elle n'a pu présenter ses observations (cf. TAL, 18 décembre 2000, n  50320). Or, les termes « opposabilité » et « validité » doivent rester réservés aux expertises judiciaires. En effet, l'expert judiciaire doit respecter le principe du contradictoire et c'est le respect du contradictoire lors des opérations d'expertise qui rend son expertise opposable aux

parties qui y ont été présentes ou représentées. Cette opposabilité de l'expertise judiciaire ne peut toutefois être étendue à des parties qui sont restées étrangères aux opérations d'expertise.

L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est, par définition, pas contradictoire. Toutefois, une telle expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et si elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, elle est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral (cf. CA, 3 mai 2007, 9<sup>e</sup> chambre, n° 31186 ; Cass., 7 novembre 2002, Pas. 32, p. 363 ; MOUSSA (T.), Expertise en matière civile et commerciale, 2<sup>ème</sup> éd. p. 166 ; CA, 13 octobre 2005, n° 26892 ; TAD, 14 juillet 2009, n° 104/ 2009).

Ainsi, l'expertise unilatérale, même si elle ne peut avoir valeur d'expertise judiciaire, peut être produite aux débats, à condition que la règle du contradictoire ait été respectée, ce qui suppose que l'expertise ait été communiquée auparavant à toutes les parties, comme les autres documents de la cause. L'essentiel est que les parties aient été à même de discuter contradictoirement des informations communiquées au juge. L'expertise unilatérale peut ainsi être considérée à titre de simple renseignement mais ne peut pas fonder à elle seule une condamnation et ne constitue qu'un élément d'appréciation parmi d'autres (cf. CA, 13 octobre 2005, BIJ 8/2005, p. 158 ; Cass., 8 décembre 2005, n° 63/05, Pas. 33, p. 143).

Les rapports d'expertise WIES ayant été communiqués aux parties en temps utile et soumis à leur libre discussion, ils peuvent être pris en considération en tant qu'élément de preuve, mais ils demeurent susceptibles d'être contestés et contredits par tout autre élément et ne peuvent servir de base unique à la décision à intervenir.

En l'espèce, dans son assignation introductive d'instance du 1<sup>er</sup> juin 2016, le Syndicat des copropriétaires fait valoir des vices au niveau de la façade de la Résidence « **RES.1.)** », en indiquant qu'à de nombreux endroits, des salissures, dégradations et tâches d'humidité y sont à constater, ainsi que d'importants dépôts de mousses, de lichens et d'algues se présentant sous forme de traces verdâtres. Il fait également état d'une dégradation du crépi de façade suite à des infiltrations d'eau.

Le promoteur immobilier **SOC.2.)**, ainsi que l'ensemble des parties assignées en intervention soulèvent la forclusion d'agir dans le chef du Syndicat, motif pris que les prétendus désordres invoqués seraient dus en raison du défaut d'entretien de la façade et qu'ils seraient alors à considérer, tout au plus, comme relevant de la garantie biennale.

Afin d'apprécier le moyen tiré de la forclusion, il convient dans un premier temps de faire la distinction entre vices apparents et vices cachés, distinction qui est purement technique dès lors que la qualification du vice dépend exclusivement de la date de sa révélation effective (cf. RAVARANI (G.), Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pas. 28, p. 13).

L'apparence s'apprécie au regard d'un maître de l'ouvrage attentif, mais dépourvu de compétence particulière dans le domaine du bâtiment ; elle suppose qu'il soit à même de se rendre compte du vice et de ses conséquences en termes de désordre.

Comme il ne résulte d'aucune pièce du dossier que les désordres dont fait état le Syndicat des copropriétaires aient été constatés dans le délai d'un mois après la réception de la résidence en date du 28 novembre 2007, les prédicts désordres dénoncés, à les supposer établis, constituent des vices cachés.

Le régime instauré par les articles 1792 et 2270 du Code civil prévoit, comme il a déjà été expliqué ci-avant, soit une garantie décennale, soit une garantie biennale pour les constructeurs, suivant la nature des ouvrages affectés.

L'article 1792 du Code civil dispose que « si l'édifice péricule 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 », tandis que l'article 2270 du Code civil énonce 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. »

La garantie décennale couvre tous les vices à partir du moment où ils affectent les gros ouvrages et sans qu'il n'y ait lieu d'ajouter encore d'autres critères, tels la perte totale ou partielle de l'édifice (cf. CA, 8 octobre 2014, n° 40642). En effet, la notion de perte totale ou partielle de l'édifice n'exige pas que le vice affectant le gros ouvrage doive porter atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendre 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. 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 (cf. CA, 11 janvier 2006, Pas. 33, p. 150 ; CA, 6 juin 2007, n° 31120 et 31648).

Il faut encore prendre en considération l'utilité de l'ouvrage pour dire qu'affectent un gros ouvrage, les malfaçons qui rendent une chose impropre à sa destination. Il faut en plus, accessoirement, examiner l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire et l'investissement durable que représente l'ouvrage incriminé.

En ce qui concerne la qualification de l'ouvrage, il convient de préciser que constitue un gros ouvrage un élément porteur concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et, ensuite, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité du bâtiment, à l'exclusion des parties mobiles. De par sa fonction, un gros ouvrage est un élément essentiel et indispensable pour garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité de la construction.

Par contre, doit être qualifié de menu ouvrage, tout élément qui n'est réalisé qu'à titre de liaison, de décoration du gros ouvrage ainsi que celui qui ne participe pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement est admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf, sans destruction.

Ainsi, le critère de distinction est en principe tiré de la nature et de la destination de l'ouvrage, et non des caractères ou de l'importance d'un vice qui l'affecte (cf. CA, 11 juillet 2012, n° 37825) ou du coût de la remise en état (cf. CA, 30 septembre 2008, n° 32308).

Il a été admis que la façade du bâtiment doit être qualifiée de gros ouvrage (cf. CA, 11 janvier 2006, n° 29699 et 29711 ; CA, 6 juin 2007, n° 31120 et 31648), ainsi que les terrasses et balcons eux-mêmes (cf. CA, 27 mai 1998, n° 20576) indépendamment de leur recouvrement, les bancs de fenêtres, escaliers en maçonnerie et toitures. De même les joints de carrelages extérieurs,

solidaires de la chape, font partie des gros ouvrages auxquels ils sont intégrés et qu'ils protègent contre les infiltrations d'eau (cf. à propos de joints de dilatation et arêtes en ciment, Cass. française, Civ. 3<sup>ème</sup>, 3 mai 1978, Bull. civ. p. 138, citée par LIET-VEAUX (G.), Le droit de la construction, 9<sup>ème</sup> éd., p. 429).

Par ailleurs, « les dépôts d'algues et mousses sur la façade, bien que le préjudice ne soit qu'esthétique et ne mette en cause ni la solidité de la maison, ni l'habitabilité de la maison, sont soumis à la garantie décennale, puisqu'ils intéressent le gros ouvrage » (cf. CA, 8 juillet 1992, n° 12775 et 12776, voir également concernant les façades, CA, 11 janvier 2006, Pas. 33, p.150 et CA, 14 juin 2018, n° 44490).

En l'espèce, les désordres relevés par le Syndicat des copropriétaires notamment sur la façade de l'immeuble, affectent manifestement un gros ouvrage, et relèvent partant de la garantie décennale, de sorte que l'action du Syndicat, introduite par assignation du 1<sup>er</sup> juin 2016, n'est pas prescrite, étant donné que la réception de la Résidence « **RES.1.)** » a eu lieu en date du 28 novembre 2007 et que le Syndicat a agi en réparation des vices dans le délai de garantie de dix ans à partir de la réception.

#### 4.3. Le fond

De prime abord, il est constant en cause que l'expert Georges WIES, dans ses deux rapports d'expertise du 19 juin 2014 et du 25 novembre 2015, a procédé à des constats, non seulement sur la Résidence « **RES.1.)** », objet du présent litige, mais sur six, respectivement sept autres résidences composant le Projet « **PROJET.1.)** » à (...), à savoir les Résidences « **RES.2.)** », « **RES.3.)** », « **RES.4.)** », « **RES.5.)** », « **RES.6.)** », « **RES.7.)** » et « **RES.8.)** ».

Conformément aux conclusions de l'ensemble des parties assignées, l'expert WIES n'a pas distingué de façon précise et isolée les diverses problématiques se rapportant aux différentes résidences et particulièrement à la Résidence « **RES.1.)** », objet du présent litige. Dans son premier rapport d'expertise du 19 juin 2014, l'expert généralise effectivement ses constats, alors qu'il relève des désordres « à de nombreux endroits » et « pour différents bâtiments », sans clairement expliquer à quels endroits précis et pour quels bâtiments spécifiques. Quand bien même l'expert WIES se livre, dans son deuxième rapport d'expertise du 25 novembre 2015, à une analyse séparée de chaque immeuble, toujours est-il que ses conclusions demeurent incomplètes.

Par ailleurs, en ce qui concerne la Résidence « **RES.1.)** » et plus particulièrement sa façade « Sud-Est », l'expert WIES déclare que « la cause exacte des traces d'humidité n'est pas connue et des travaux de recherche sont à réaliser ». Pour la façade « Sud-Ouest », l'expert retient pareillement que « les traces d'humidité semblent être en relation avec la même cause que sur la façade sud-est ».

Force est dès lors de constater que les deux rapports d'expertise WIES sont muets sur l'origine des vices affectant la Résidence « **RES.1.)** » et que des travaux de recherche supplémentaires s'imposent.

Aux termes de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver. 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.

Contrairement aux affirmations de la société **SOC.2.)**, la demande du Syndicat des copropriétaires visant à ordonner une expertise, n'est pas à considérer comme destinée à suppléer sa carence dans l'administration de la preuve, étant donné que le tribunal dispose des rapports de l'expert WIES qui démontrent à suffisance la réalité de nombreux vices affectant la Résidence « **RES.1.)** », dont l'origine demeure à l'heure actuelle inconnue.

Le tribunal, qui ne dispose pas des connaissances techniques nécessaires, estime partant opportun d'ordonner une expertise afin d'obtenir des éclaircissements détaillés sur l'existence et l'origine des vices, l'expert devant également préciser de manière détaillée les travaux de réfection à réaliser ainsi que le coût de remise en état.

Dans la mesure où l'expert WIES a déjà fait des visites des lieux et émis des observations concernant la Résidence « **RES.1.)** », il y a lieu de lui confier la mission d'expertise telle que précisée au dispositif du présent jugement.

Il est évident que toutes les parties au présent litige, y compris les sociétés **SOC.3.)**, **SOC.4.)**, **SOC.5.)**, **SOC.6.)** et **SOC.7.)** devront participer aux opérations d'expertise à venir.

La charge de la preuve des vices incombant au Syndicat des copropriétaires, il lui incombe de faire l'avance des frais d'expertise. Il convient cependant de rappeler que les frais d'expertise seront en fin de compte supportés par la partie qui succombe dans ses prétentions.

En attendant le complément d'expertise ordonné, il y a lieu de réserver les demandes des parties sur les points non toisés, ainsi que les dépens.

### PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement sur le rapport du juge rapporteur ;

rejette le moyen tiré de la forclusion à agir ;

partant, déclare la demande du Syndicat des copropriétaires de la Résidence « **RES.1.)** », sise à L-(...), recevable ;

dit que les articles 1792 et 2270 du Code civil régissent la responsabilité de la société anonyme **SOC.2.)** S.A. pour les désordres apparus après la réception de la résidence en date du 28 novembre 2007 ;

avant tout autre progrès en cause :

ordonne une expertise complémentaire et nomme expert Monsieur Georges WIES, demeurant à L-8080 Bertrange, 95, route de Longwy, avec la mission de concilier si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

- constater l'état actuel de la seule Résidence « **RES.1.)** » sise à L-(...),
- déterminer l'ensemble des vices, défauts, sinon malfaçons éventuels affectant la prédite résidence,
- se prononcer sur les causes et origines de chaque désordre constaté,
- proposer les moyens pour y remédier, en fixer le coût et ventiler pour chaque désordre

le coût en relation avec les travaux de la société anonyme **SOC.2.)**, la société à responsabilité limitée **SOC.3.)**, la société anonyme **SOC.4.)**, la société anonyme **SOC.5.)**, la société à responsabilité limitée **SOC.6.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.7.)**, pour le cas où le désordre serait dû à plusieurs causes,

- se prononcer sur d'éventuelles moins-values, le tout en tenant compte de ses rapports d'expertise du 19 juin 2014 et du 25 novembre 2015,

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

ordonne au Syndicat des copropriétaires de la Résidence « **RES.1.)** » de payer à l'expert la somme de 1.000.- euros au plus tard pour le 5 décembre 2019, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal ;

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir le juge de la mise en état ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 6 février 2020 au plus tard ;

charge Madame le président de chambre Martine DISIVISCOUR de la surveillance de cette mesure d'instruction ;

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ce magistrat de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par Madame le Président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plumitif ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les frais et les dépens de l'instance ;

tient l'affaire en suspens.