

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no 2024TALCH20/00035

Audience publique du jeudi sept mars deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2022-02557 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,  
Emina SOFTIC, premier juge,  
Melissa MOROCUTTI, juge,  
Daisy MARQUES, greffier.

### ENTRE

Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « PERSONNE1.) », sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES de Luxembourg, du 4 mars 2022,

comparaissant par l'Etude d'avocats GROSS et Associés S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

### ET

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.) et représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Faits et procédure

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. (ci-après : « la société SOCIETE2.) »), anciennement dénommée SOCIETE2.) S.à r.l., a, en sa qualité de promoteur-constructeur, fait ériger, sous le régime de la vente d'immeubles en état futur d'achèvement, un immeuble résidentiel dit Résidence « PERSONNE1.) », sis à L-ADRESSE1.).

La réception des parties communes a eu lieu en date du DATE1.) 2015.

Suite à la prédite réception, de nombreux vices, défauts, malfaçons, sinon non-conformités sont apparus et ont été dénoncés à la société SOCIETE2.) suivant courrier d'avocat du 15 janvier 2019, par lequel elle a également été mise en demeure de procéder aux travaux de réfection et de mise en conformité nécessaires.

En date du 31 juillet 2019, une expertise extrajudiciaire a été diligentée en la personne de PERSONNE2.) qui a dressé un compte-rendu le 13 septembre 2019.

Les relances et promesses de procéder aux réfections préconisées étant restées vaines, une action en référé-expertise a été introduite par PERSONNE1.) des copropriétaires de la Résidence « PERSONNE1.) » (ci-après : « PERSONNE1.) ») et PERSONNE3.) a été nommé expert suivant ordonnance de référé-expertise n° 2020TALREFO/00063 rendue en date du 7 février 2020, lequel a déposé son rapport d'expertise le 30 septembre 2021, suite à trois visites des lieux réalisées les 6 juillet 2020, 10 mars et 11 juin 2021 et chiffré le coût de la remise en état à la somme totale de 123.747,97 euros HTVA, soit 144.785,12 TTC.

Par exploit d'huissier de justice du 4 mars 2022, PERSONNE1.) a ainsi fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de s'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer la somme précitée de 144.785,12 euros à titre de préjudice matériel subi en raison des vices, défauts, malfaçons, sinon non-conformités affectant les travaux de construction par elle entrepris sur la Résidence « PERSONNE1.) » avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ; le montant de 5.000.- euros à titre de préjudice moral ; la somme de 3.020,75 euros à titre de frais d'expertise extra-judiciaire ; la somme de 5.231,16 euros à titre de frais d'expertise judiciaire et le montant de 2.500.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre de la présente procédure.

Le Syndicat sollicite en outre la majoration du taux d'intérêt de 3 points à partir du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la signification du présent jugement ainsi qu'une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, outre la condamnation de la société SOCIETE2.) aux entiers frais et dépens de la présente instance et celle de référé, avec distraction au profit de l'Etude d'avocats GROSS et Associés S.à r.l., qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance. L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-02557 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 9 octobre 2023 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 2 novembre 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée une première fois et prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 23 novembre 2023.

Par jugement civil interlocutoire n° 2023TALCH20/00139 rendu en date du 21 décembre 2023, le tribunal de céans a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture du 2 novembre 2023 en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile afin de permettre à Maître David GROSS et à Maître Régis SANTINI, mandataires des parties en cause, de déposer des conclusions de synthèse conformément à l'article 194, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, tel que modifié par la loi du 15 juillet 2021 ayant pour objet le renforcement de l'efficacité de la justice civile et commerciale.

Par ordonnance du 8 février 2024, l'instruction de l'affaire a à nouveau été clôturée.

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 des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Vu l'accord des parties de procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 8 février 2024.

## **2. Prétentions et moyens des parties**

Le dernier état des prétentions et moyens des parties, issu de leurs conclusions de synthèse notifiées en date du 29 janvier 2024 (pour PERSONNE1.), respectivement du 6 février 2024 (pour la société SOCIETE2.), se présente comme suit :

Le Syndicat

À l'appui de ses demandes, PERSONNE1.) explique tout d'abord qu'à l'occasion des opérations d'expertise extrajudiciaire menées par l'expert PERSONNE2.), le gérant de la société SOCIETE2.) se serait engagé à procéder aux réfections nécessaires en ce qui concerne les désordres dénoncés par PERSONNE1.).

Il aurait ainsi été invité à soumettre un planning des travaux à exécuter mais nonobstant les promesses orales faites par ce dernier, aucun planning n'aurait été soumis et aucun travail n'aurait été effectué jusqu'alors.

De plus, s'agissant de la non-conformité du cadastre vertical par rapport à la configuration réelle du parking souterrain, le gérant de la société SOCIETE2.) aurait indiqué lors de la réunion sur place entre parties que sa mise en conformité serait « *en cours* ». Or, renseignement pris auprès de l'Administration du cadastre et de la topographie, aucune démarche de mise en conformité n'aurait été entreprise.

L'association sans but lucratif SOCIETE3.) a.s.b.l., intervenue en qualité d'organisme de contrôle technique afin de vérifier la conformité des installations électriques basse tension du parking aux normes de sécurité et aux règles de l'art, aurait également émis trois rapports assortis d'observations qui n'auraient à l'heure actuelle toujours pas été levées.

Dans la mesure où toutes les tentatives auprès de la société SOCIETE2.) pour procéder aux redressements qui s'imposent seraient restées infructueuses, PERSONNE1.) n'aurait eu d'autre choix que d'introduire un recours en référé-expertise.

Dans son rapport d'expertise judiciaire déposé en date du 30 septembre 2021, l'expert judiciaire PERSONNE3.) aurait mis en évidence les désordres suivants :

à l'extérieur de la Résidence « PERSONNE1.) » :

- au niveau des balcons : l'expert judiciaire aurait relevé un défaut de conception ayant pour conséquence la non-évacuation correcte des eaux pluviales. Il aurait également mis en évidence que les raccords entre divers éléments métalliques n'ont pas été réalisés dans les règles de l'art, en expliquant qu'« *une remise en état est fort compliquée* » et que « *les mesures proposées sur l'existant ne permettront que de limiter les dégâts* » ;
- au niveau du porche d'entrée : il aurait déclaré que la porte du porche d'entrée serait à régler, notamment en remplaçant les charnières ;
- au niveau du revêtement de la ADRESSE5.) : l'expert judiciaire aurait indiqué que le revêtement de la ADRESSE5.) serait à remettre en état ;
- au niveau de la rampe d'accès au garage : il aurait constaté que les sondes ne fonctionnent pas et relevé qu'elles seraient à réparer et à repositionner. Un revêtement antidérapant serait également à prévoir ; et

à l'intérieur de la Résidence « PERSONNE1.) » :

- au niveau des caves : l'expert judiciaire aurait retenu qu'un système de ventilation performant devrait être installé ;
- au niveau des murs intérieurs du sous-sol : il aurait observé que « *les murs intérieurs présentent des traces d'humidité ascensionnelle* » et préconisé « *un grattage fort de l'enduit et la mise en œuvre d'un crépi de fond poreux en système d'assainissement* » ;
- au niveau de la porte du garage : selon l'expert judiciaire, il faudrait remplacer la porte du garage « *par une porte permettant une fréquence d'ouverture adaptée à un immeuble de logements pour 2[4] voitures* ». Le fait que la porte de garage n'est pas adaptée à une résidence aurait également été confirmé par écrit par la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l. ;
- au niveau de l'installation chauffage-sanitaire : l'expert judiciaire aurait affirmé qu'« *une mise en conformité de l'installation chauffage-sanitaire y compris de la chaufferie s'impose* ». Il y aurait eu un cas de légionellose dans la résidence et une analyse de l'eau aurait permis de déceler une contamination élevée dans le réseau d'eau chaude ;
- au niveau des installations électriques basse tension du parking : les observations émises par le bureau de contrôle SOCIETE3.) a.s.b.l. dans ses rapports de réception seraient à lever ;
- au niveau du cadastre vertical : l'expert judiciaire aurait confirmé la discordance entre les plans d'autorisation et le cadastre vertical d'une part, prévoyant 25 emplacements de stationnement, et la configuration actuelle et réelle du parking d'autre part, qui ne comporterait que 24 emplacements. Il aurait également constaté que la surface de la cave du copropriétaire PERSONNE4.) serait inférieure à la surface renseignée sur le cadastre vertical. Les services techniques de la Commune de ADRESSE6.) auraient assuré, en date du 20 janvier 2021, qu'aucune demande de modification du permis de bâtir n'aurait été introduite.

L'expert judiciaire aurait chiffré le coût des travaux de réfection et de mise en conformité à hauteur de la somme totale de 123.747,97 euros HTVA, soit 144.785,12 euros TTC.

Eu égard au fait que les désordres constatés dans le rapport d'expertise judiciaire affecteraient sérieusement le gros œuvre et concerneraient des parties remplissant une fonction de stabilité, de sécurité et d'utilité de l'ouvrage ; et au fait que le coût de la remise en état serait considérable, PERSONNE1.) fait valoir que les désordres dont question relèveraient de la garantie décennale.

Il recherche principalement la responsabilité de la société SOCIETE2.) sur base des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil, subsidiairement sur base de la responsabilité

contractuelle de droit commun de l'article 1147 du même code et plus subsidiairement sur base de l'article 1382 dudit code.

Malgré les conclusions univoques du rapport d'expertise judiciaire et les nombreuses relances du Syndicat, suivies d'une mise en demeure formelle adressée par courrier d'avocat du 15 janvier 2019, la société SOCIETE2.) refuserait d'intervenir.

Face à l'inaction de la société SOCIETE2.) et de la gravité des dommages constatés, PERSONNE1.) explique avoir légitimement et définitivement perdu toute confiance en les compétences et le sérieux de cette dernière, de sorte qu'une réparation en nature ne serait pas envisageable en l'espèce.

Il y aurait donc lieu à contrainte judiciaire moyennant versement de dommages et intérêts.

Quant au moyen adverse tiré du défaut de qualité à agir dans le chef du Syndicat en ce qui concerne les désordres affectant les balcons de la résidence, PERSONNE1.) rétorque qu'il serait de principe que les balcons sont à qualifier de parties communes. Contrairement aux assertions avancées par la société SOCIETE2.), le rapport d'expertise judiciaire ne laisserait nullement entendre que les désordres ou ses origines se situeraient sur la « *surface* » ou le « *revêtement superficiel* » des balcons. Les travaux de réfection préconisés par l'expert judiciaire (« *pose d'une descente d'eau pluviale verticale, connexion aux différents balcons et raccord au réseau* », « *nettoyage des pièces oxydées, mise en œuvre d'une peinture protectrice* », « *nettoyage de la façade* » et « *ajout d'un casse-goutte* ») ne consisteraient pareillement pas en des travaux à réaliser au niveau de la « *surface* » ou du « *revêtement superficiel* » des balcons, exception faite pour les travaux de nettoyage et de mise en peinture lesquels se limiteraient en effet à une intervention « *superficielle* », mais il s'agirait là uniquement d'interventions visant à effacer les manifestations des désordres et non à remédier aux causes des désordres en eux-mêmes. D'ailleurs, même à supposer que les désordres dont question soient à qualifier de désordres affectant des parties privatives, PERSONNE1.) ne serait pas pour autant irrecevable à agir alors qu'il serait admis que le syndic des copropriétaires pourrait agir en réparation des vices et malfaçons affectant les parties privatives concurremment avec son action en réparation des vices affectant les parties communes lorsque les dommages causés aux parties privatives seraient liés à des défauts affectant les parties communes, tel le cas en l'espèce, d'autant qu'aucun copropriétaire individuel ne serait intervenu en l'espèce pour obtenir réparation de son dommage strictement personnel.

En ce qui concerne ensuite le moyen adverse tiré de la forclusion de l'action en garantie pour les désordres affectant le porche d'entrée, la rampe d'accès au garage et la porte du garage, PERSONNE1.) conteste que lesdits désordres relèveraient de la garantie biennale. S'agissant plus précisément du porche d'entrée, PERSONNE1.) fait valoir qu'il s'agirait d'une porte en bois massif permettant d'accéder à la cour intérieure de la résidence, qui froterait le sol et rendrait son ouverture difficile. Malgré un réglage des charnières, l'expert judiciaire aurait déclaré qu'il ne serait pas possible d'ouvrir complètement la porte de sorte qu'un remplacement s'imposerait. Le porche

d'entrée ainsi que les éléments concernés par ces désordres formeraient des éléments durables de la construction, de sorte que lesdits désordres seraient à qualifier de vices affectant le gros ouvrage.

S'agissant ensuite de la rampe d'accès au garage, PERSONNE1.) rappelle que l'expert judiciaire aurait retenu que les sondes ne fonctionnent pas et doivent être réparées/repositionnées pour garantir le dégel lors de températures négatives et qu'au vu de la forte pente, un revêtement antidérapant doit par ailleurs être prévu sur les pavés pour y faciliter la circulation. Le Syndicat conteste ainsi qu'il s'agisse d'un élément d'équipement à qualifier de menu ouvrage. Outre le fait que le rapport d'expertise serait précis et pertinent quant à la constatation du désordre, l'identification de ses causes et origines, la préconisation et l'évaluation des travaux nécessaires à sa remise en état, PERSONNE1.) soulève que si le dommage qui affecte un élément d'équipement porte atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination, la garantie décennale pourrait être mise en œuvre et non la garantie biennale. Bien que le coût des réparations ne s'élève sur ce point qu'à 260.- euros, ce dysfonctionnement rendrait la rampe impropre à sa destination, de sorte que la garantie décennale y serait applicable. S'agissant finalement de la porte du garage, aux termes du rapport d'expertise judiciaire, celle-ci ne serait pas adaptée à une résidence, ce qui aurait d'ailleurs été confirmé par la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l., ayant effectué une vérification sur place. L'expert judiciaire recommanderait un remplacement par une porte permettant une fréquence d'ouverture adaptée à un immeuble résidentiel offrant un stationnement pour 24 voitures. Il ne s'agirait pas en l'espèce d'un élément d'équipement. Au vu des conclusions de l'expert judiciaire, les désordres relevés seraient à qualifier comme affectant le gros œuvre dès lors qu'ils se situent au niveau des éléments de la construction incorporés au gros œuvre ayant pour fonction de participer à l'isolation et l'étanchéité de l'édifice, de sorte qu'ils seraient couverts par la garantie décennale.

Quant aux désordres constatés au niveau des installations chauffage-sanitaire, PERSONNE1.) conteste que ceux-ci résultent d'un manque d'entretien de la chaudière. Les conclusions du rapport d'expertise judiciaire seraient accablantes. Dans le cadre de la visite des lieux du 10 mars 2021, l'expert judiciaire aurait procédé à une inspection de la gaine technique qui *« a permis de constater que les colonnes sanitaires d'eau froide et d'eau chaude ainsi que les colonnes de chauffage étaient installées dans la même gaine technique (avec une isolation qui ne recouvre que partiellement les conduites). De même, les conduites d'eau froide sont positionnées à proximité de celles du chauffage et de l'eau chaude créant, le long de ce tronçon, un transfert de chaleur. L'expert fait le même constat dans le local chaufferie : les conduites ne sont pas isolées. La chaudière affiche un défaut avec la référence NUMERO4.). Sur le circuit de retour sanitaire (qui reprend les deux circuits des deux bâtiments situés ADRESSE7.) et ADRESSE5.), il n'y a pas de vanne de réglage permettant d'équilibrer séparément le débit pour chaque bâtiment. Par conséquent le débit pour le circuit se situe le plus loin de la chaufferie (bâtiment ADRESSE5.) ne peut être ajusté. Sur ce tronçon, le risque que ce circuit soit tiède peut engendrer la prolifération de légionnelles [...]. »* Cette situation serait d'une extrême gravité alors qu'une analyse de l'eau effectuée par le Ministère de la Santé dans un appartement de la résidence aurait effectivement révélé une contamination élevée de légionelles. Il y aurait d'ailleurs eu un cas ayant entraîné une hospitalisation.

L'expert judiciaire expliquerait encore que suite à une intervention au niveau de la chaudière, il « s'est révélé que le raccordement du conduit de cheminée n'est pas conforme aux règles de l'art :

- aucune trappe de révision n'a été prévue
- la dimension de la gaine technique du conduit de cheminée est trop étroite (« Ringspalt » insuffisant)
- les passages du conduit ne sont pas RF. »

Selon un courrier daté du DATE2.) 2022 du Ministère de la Santé, des légionnelles seraient toujours présentes dans les échantillons prélevés dans la résidence et il s'agirait d'une contamination « extrêmement élevée puisque le taux de contamination se trouve très largement au-dessus de 100.000 CFU/1. » Il serait retenu comme conclusion une interdiction impérative de l'utilisation des installations et une désinfection sans délai des réseaux d'eau chaude et d'eau froide. Le Syndicat verse à ce titre un devis n° NUMERO5.) émis en date du 25 août 2022 par la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l. portant précisément sur les travaux de désinfection préconisés par le Ministère de la Santé et s'élevant à hauteur de la somme de 8.006,31 euros TTC.

Contrairement à ce que ferait plaider la société SOCIETE2.), l'expert judiciaire n'aurait jamais retenu un quelconque manque d'entretien imputable au Syndicat qui aurait éventuellement pu contribuer aux désordres constatés.

Le devis dressé par la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l. et sur lequel s'est basé l'expert judiciaire pour chiffrer les travaux de remise en état, ne mentionnerait pas non plus un quelconque défaut d'entretien. Seul le dernier document joint au rapport judiciaire, soit un courrier, ferait état d'un manque d'entretien mais sans autre précision.

Le Syndicat rappelle que les installations chauffage-sanitaire constitueraient un gros ouvrage et qu'en l'espèce il s'agirait d'une insuffisance généralisée de ces installations rendant l'ouvrage impropre à sa destination, l'immeuble étant en effet inhabitable avec le système tel que mis en place par la société SOCIETE2.), de sorte que celle-ci serait à considérer comme entièrement responsable des désordres y constatés.

S'agissant finalement des non-conformités relevées au niveau du cadastre vertical, PERSONNE1.) remarque que la société SOCIETE2.) demande acte qu'elle accepte de procéder aux modalités nécessaires à la modification du cadastre vertical et de prendre en charge les frais en découlant. Le Syndicat donne toutefois à considérer qu'une réparation en nature ne serait pas concevable en l'espèce. Il rappelle à cet effet, comme il aurait d'ailleurs été mis en évidence dans le rapport d'expertise judiciaire, que la société SOCIETE2.) aurait d'ores et déjà pris l'engagement de faire le nécessaire pour remédier aux non-conformités dénoncées. Elle aurait en effet déclaré que la procédure de modification serait « en cours ». Or, après s'être renseigné auprès des services de la commune, l'expert judiciaire aurait découvert qu'aucune demande n'avait été introduite par la société SOCIETE2.).

Aussi, malgré le temps écoulé depuis l'introduction de la demande en justice, qui remonte à près de deux ans, l'assignée n'aurait toujours pas entrepris la moindre démarche. Les frais afférents ayant été évalués à 7.500.- euros, il y aurait lieu de condamner l'assignée au paiement dudit montant.

Eu égard à l'ensemble des développements qui précèdent et selon le dernier état de ses conclusions, PERSONNE1.) sollicite le paiement de la somme totale de 155.112,71 euros à titre de préjudice matériel relatif aux frais de réfection et de mise en conformité, dont 144.785,12 euros TTC suivant l'estimation chiffrée par l'expertise judiciaire, 2.321,28 euros TTC suivant le devis n° NUMERO6.) émis par la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à r.l. quant aux travaux de réfection à réaliser au niveau du porche d'entrée et 8.006,31 euros suivant le devis n° NUMERO5.) émis par la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l. quant à ceux à réaliser au niveau des installations chauffage-sanitaire.

Le Syndicat donne par ailleurs à considérer que le juge des référés, dans son ordonnance n° 2020TALREFO/00063 instituant l'expertise judiciaire en la personne de PERSONNE3.), avait ordonné au Syndicat d'avancer les frais et honoraires de l'expert. Le Syndicat aurait ainsi déboursé la somme totale de 5.231,16 euros à ce titre et demande, sur base de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, à ce que la société SOCIETE2.) soit condamnée à lui rembourser la prédite somme.

Dans la mesure où PERSONNE1.) aurait également été obligé de recourir aux services et conseil de l'expert extrajudiciaire PERSONNE2.) pour inciter la société SOCIETE2.) à intervenir et pour faire dresser un compte-rendu contradictoire à titre de preuve, il y aurait également lieu de condamner la société SOCIETE2.) au remboursement des frais d'expertise extrajudiciaire pris en charge par PERSONNE1.) et s'élevant à la somme totale de 3.020,75 euros.

Le Syndicat demande en outre la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui rembourser les frais et honoraires d'avocat par lui engagés dans le cadre du présent litige à hauteur du montant de 2.500.- euros.

Il déclare avoir aussi subi un préjudice moral qu'il évalue à hauteur de 5.000.- euros au vu du refus d'intervention injustifié de la société SOCIETE2.), ayant contraint les copropriétaires de vivre de longues années durant dans une résidence affectée de vices, défauts, malfaçons et non-conformités et finalement d'introduire une assignation en référé-expertise et au fond.

Le Syndicat sollicite finalement à ce que le présent jugement soit assorti de l'exécution provisoire au vu des risques d'insolvabilité de la société SOCIETE2.), alors que les comptes annuels relatifs aux exercices 2021 et 2022 n'auraient pas encore été publiés au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg et que le bilan de l'année 2020 ferait état d'un résultat négatif.

Aussi, à l'occasion de la signification de l'assignation civile du 4 mars 2022, l'huissier de justice instrumentant aurait dû procéder à un procès-verbal de recherches en ce qu'aucune trace de la société SOCIETE2.), respectivement de sa dénomination sociale n'aurait pu être trouvée à l'adresse de son établissement.

### La société SOCIETE2.)

La société SOCIETE2.) demande à voir dire que quant aux parties privatives de la résidence, à savoir les balcons, l'action du Syndicat est irrecevable pour défaut de qualité à agir ; quant aux menus ouvrages, à savoir le porche d'entrée, la rampe d'accès au garage et la porte de garage, l'action du Syndicat est irrecevable pour cause de forclusion en application de la garantie biennale et quant aux installations chauffage-sanitaire, l'action du Syndicat n'est pas fondée.

S'agissant cependant de la non-conformité du cadastre vertical, elle demande à ce qu'il lui soit donné acte qu'elle accepte de procéder aux modalités nécessaires à la modification du cadastre vertical et de prendre en charge les frais afférents.

Elle demande en outre à ce que les prétentions du Syndicat en indemnisation d'un préjudice moral soient rejetées, alors que purement hypothétiques et irréalistes.

Elle sollicite finalement en tout état de cause la condamnation du Syndicat au paiement d'une indemnité de procédure de l'ordre de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire constitué.

Au soutien de ses conclusions, la société SOCIETE2.) soulève tout d'abord le défaut de qualité à agir dans le chef du Syndicat en ce qui concerne les désordres affectant les balcons. La société SOCIETE2.) fait valoir que les balcons seraient des parties communes, à l'exception de leur revêtement superficiel qui serait une partie privative. En l'espèce, les désordres relevés par l'expert judiciaire PERSONNE3.) porteraient sur l'évacuation des eaux pluviales depuis la surface des balcons, autrement dit une partie privative, de sorte que la demande du Syndicat serait à déclarer irrecevable sur ce point.

La société SOCIETE2.) adhère aux développements du Syndicat quant au régime applicable au présent litige, confirmant avoir assuré la promotion et vendu les lots de la Résidence « PERSONNE1.) » sous forme de vente en état futur d'achèvement.

Elle conteste cependant que les désordres constatés par l'expert judiciaire relèvent de la garantie décennale.

Certains d'entre eux relèveraient en effet de la garantie biennale, à savoir ceux constatés au niveau du porche d'entrée, de la rampe d'accès au garage et de la porte du garage.

S'agissant plus précisément du porche d'entrée, la société SOCIETE2.) soutient que les travaux préconisés par l'expert judiciaire démontreraient qu'il s'agit d'un poste relatif à un

menu ouvrage. En effet, en recommandant un réglage des charnières, un rabotage de la feuille de la porte, puis un enduit et une couche de peinture, l'expert judiciaire ne viserait aucunement une remédiation d'un gros ouvrage. L'action du Syndicat, introduite plus de deux ans après la réception de l'ouvrage, serait donc prescrite sur ce point, partant irrecevable pour cause de forclusion.

S'agissant ensuite de la rampe d'accès au garage, la société SOCIETE2.) indique que le dérèglement des sondes n'empêcherait pas l'usage de la rampe, mais ne la rendrait éventuellement que plus incommode en hiver. Ce type d'équipement ne serait d'ailleurs pas obligatoire, il s'agirait d'un élément de confort dont bon nombre d'immeubles résidentiels ne disposent pas. Cet élément d'équipement constituerait par conséquent un menu ouvrage, relevant de la garantie biennale, de sorte que PERSONNE1.) serait sur ce point également forclus pour agir.

S'agissant finalement de la porte du garage, la société SOCIETE2.) met en exergue le fait que le remplacement préconisé par l'expert judiciaire ne servirait qu'à permettre une fréquence d'ouverture plus élevée. Il ne serait donc question que d'un élément de confort supplémentaire. Dans la mesure où PERSONNE1.) n'exposerait aucun moyen pertinent susceptible de qualifier autrement que de menu ouvrage cet élément d'équipement, sa demande sur ce point serait pareillement à déclarer irrecevable pour cause de forclusion.

En ce qui concerne le dernier poste relatif aux installations de chauffage-sanitaire, si les désordres y constatés relèvent bien du régime de la garantie décennale, la société SOCIETE2.) donne à considérer que l'expert judiciaire aurait également retenu un manque d'entretien de la chaudière qui aurait induit une surchauffe de celle-ci. Le courrier daté du DATE2.) 2022 du Ministère de la Santé confirmerait cet état de fait, puisqu'il préconiserait avant tout de procéder à une désinfection des installations sanitaires. La société SOCIETE2.) conteste dès lors toute malfaçon au titre de ce poste et demande à ce que les prétentions du Syndicat soient rejetées sur ce point.

La société SOCIETE2.) admet en revanche que le cadastre vertical n'est pas conforme entre la conception de l'ouvrage et sa réalisation. Elle explique que cette dichotomie proviendrait de contraintes statiques rencontrées lors de la phase de réalisation de l'ouvrage, ayant induit des modifications et/ou réductions de la surface de certains emplacements intérieurs. La société SOCIETE2.) demande à ce qu'il lui soit donné acte qu'elle accepte de procéder aux modalités nécessaires à la mise en conformité du cadastre vertical et de prendre en charge les frais en découlant.

Finalement, la société SOCIETE2.) conteste qu'un syndicat des copropriétaires d'une résidence puisse subir un préjudice moral. Un tel chef de préjudice serait difficile, sinon impossible à cerner et ne reposerait sur aucune réalité tangible, de sorte que la demande du Syndicat telle que formulée à ce titre serait à rejeter.

### **3. Motifs de la décision**

Dans un souci de logique juridique, il conviendra dans un premier temps d'analyser la qualité à agir dans le chef du Syndicat tel que remise en cause par la société SOCIETE2.) (3.1.), avant de statuer sur la responsabilité éventuelle de cette dernière en sa qualité de promoteur-constructeur-vendeur pour les vices, défauts, malfaçons, sinon non-conformités constatés par expertises extrajudiciaire et judiciaire au sein de la Résidence « PERSONNE1.) » (3.2.), respectivement sur l'indemnisation à allouer au Syndicat pour les désordres précités (3.3.).

### 3.1. Quant à la qualité à agir dans le chef du Syndicat

Aux termes de son acte introductif d'instance du 4 mars 2022, PERSONNE1.) réclame la réparation de son préjudice subi du fait des vices, défauts, malfaçons, sinon non-conformités tels que constatés au sein de la Résidence « PERSONNE1.) », ceux-ci se manifestant tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'immeuble, ce au niveau : des balcons, du porche d'entrée, de la ADRESSE5.), de la rampe d'accès au garage, de la porte du garage, des caves, des murs du sous-sol, des installations chauffage-sanitaire et électrique ainsi que du cadastre vertical.

En ce qui concerne les désordres affectant plus précisément les balcons, la société SOCIETE2.) soulève le défaut de qualité à agir dans le chef du Syndicat en faisant valoir que les désordres relevés par l'expert judiciaire PERSONNE3.) porteraient sur l'évacuation des eaux pluviales depuis la surface des balcons, autrement dit une partie privative, dont seuls les copropriétaires concernés, chacun pris individuellement, auraient qualité à agir en justice.

Le tribunal constate que la qualité à agir du Syndicat n'est contestée que pour ce désordre uniquement, à l'exception des autres, et ce, compte tenu de la nature prétendument privative de la partie de l'immeuble qui l'affecte.

Aux termes de l'article 12 de la loi modifiée du 16 mai 1975 sur la copropriété des immeubles bâtis, « [l]e syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot. Il doit en informer le syndic, lorsque le même fait donne également ouverture au droit d'action du syndicat. »

Le syndicat des copropriétaires d'un immeuble résidentiel a qualité pour agir chaque fois que l'intérêt collectif est en jeu, qu'il s'agisse de l'administration ou de la jouissance de l'immeuble en tant qu'ensemble ou des seules parties communes, ainsi que de la sauvegarde de tous les droits y relatifs, tant vis-à-vis des copropriétaires individuels que vis-à-vis des tiers (cf. ELTER (M.) et SCHOCKWEILER (F.), La copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, 1978, § 101, p. 62).

Par trouble collectif, il y a lieu de comprendre non seulement un trouble qui affecte les parties communes de l'immeuble mais également tout trouble qui affecte et les parties communes et les parties privatives.

En effet et contrairement aux moyens développés par la société SOCIETE2.), le syndicat des copropriétaires d'un immeuble bâti a qualité pour agir en justice contre le constructeur ou le vendeur d'un immeuble à construire en réparation des vices affectant tant les parties communes que les parties privatives, alors qu'il s'agit d'une action destinée à réparer les atteintes portées à l'intégrité matérielle de l'immeuble considéré dans son ensemble (cf. TAL, 6 novembre 1985, Pas. 26, p. 388 ; CA, 5 juillet 2000, n° 22790 ; TAL, 9 décembre 2010, n° 129530 ; TAL, 3 juillet 2013, n° 128709, 130356 et 138956 ; TAL, 17 décembre 2019, n° 175130).

Le syndicat n'est dépourvu de qualité pour agir que si les désordres n'affectent que les seules parties privatives (cf. CA, 6 décembre 1990, Pas. 28, p. 237).

Eu égard aux principes énoncés ci-avant, il importe peu de savoir si le désordre constaté au niveau des balcons affecte une partie privative ou commune de la Résidence « PERSONNE1.) », PERSONNE1.), ayant au demeurant autorisé le syndic à agir en justice suivant décision unanime des copropriétaires constatée par assemblée générale du 12 juillet 2023 (cf. pièce n° 25 de la farde III de 1 pièce de Maître David GROSS), a qualité pour agir à l'encontre la société SOCIETE2.), en réparation des désordres affectant tant les parties communes que les parties privatives de la prédite résidence.

Le moyen tiré du défaut de qualité à agir dans le chef du Syndicat est partant non fondé.

### 3.2. Quant à la responsabilité de la société SOCIETE2.)

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 à agir, alors que les délais d'action et de garantie dépendent du régime juridique applicable à l'action intentée par le demandeur.

Aux termes de l'article 1601-1 du Code civil, « [l]a vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en état futur d'achèvement. »

Par la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction, le législateur a impérativement soumis aux dispositions de ce type de vente réglementée par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code Civil, tout contrat :

\* portant sur la livraison d'une construction future, donc inachevée au moment du contrat, le vendeur s'obligeant à l'achèvement,

\* dans lequel le vendeur se réserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux, et

\* dans lequel le prix doit être stipulé payable pendant la période de construction.

La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du même code comme étant « *le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.* »

Il s'agit en somme d'un contrat d'adhésion attribuant au constructeur les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement de la construction. L'ouvrage est déterminé par le constructeur dans toutes ses caractéristiques qu'il n'est pas au pouvoir du client acheteur de modifier. Celui-ci ne peut intervenir d'aucune façon dans l'exécution de l'ouvrage et n'a qu'à attendre la réalisation définitive de la construction et à faire des versements forfaitaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux (cf. CA, 3 juillet 2002, n° 24367).

En l'espèce, PERSONNE1.) soutient qu'en sa qualité de promoteur immobilier, la société SOCIETE2.) a vendu les différents lots de copropriété composant la Résidence « PERSONNE1.) » en état futur d'achèvement et recherche la responsabilité de celle-ci pour les désordres affectant ladite résidence, principalement sur base des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil, subsidiairement sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun de l'article 1147 du même code et plus subsidiairement sur base de l'article 1382 dudit code.

La société SOCIETE2.) 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.

L'éventuelle responsabilité de la société SOCIETE2.) 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.

Le régime de responsabilité et de garantie dues par le vendeur d'immeuble à construire au titre des désordres de construction est d'ordre public.

En s'engageant dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur a l'obligation de livrer un immeuble exempt de vices et malfaçons, conformes aux règles de l'art, au cahier des charges et aux dispositions du marché.

L'obligation incombant au vendeur d'un immeuble à construire de livrer un immeuble exempt de vices constitue une obligation de résultat.

Conformément aux dispositions de l'article 1147 du Code civil, le créancier d'une obligation de résultat peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation. Ainsi, les acquéreurs d'un immeuble à construire n'ont qu'à établir la matérialité des désordres. Le vendeur étant tenu à une obligation de résultat d'exécuter des travaux exempts de vices, sa responsabilité est présumée dès lors que le vice est constaté (cf. TAL, 20 novembre 2013, n° 152692).

Il en découle que même si le vendeur-promoteur a sous-traité, les désordres constatés sont réputés imputables à son fait, car il répond des sous-traitants comme de lui-même à l'égard des acquéreurs (cf. CA, 3 novembre 1999, n° 21606).

En matière de vente d'immeuble à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices de construction, aligné sur celui du constructeur.

L'article 1646-1 du Code civil prévoit que « *[l]e 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.* »

L'article 1646-1 précité assimile donc le vendeur d'un immeuble à construire au constructeur par rapport aux garanties biennale et décennale qu'il va devoir fournir au profit de l'acquéreur.

Il y a encore lieu de relever que le régime de responsabilité des promoteurs diffère suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause.

En effet, l'article 1646-1 du Code civil ne renvoie à la garantie décennale des constructeurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par une disposition particulière, l'article 1642-1 de ce même Code, qui dispose que « *[l]e 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.* »

L'article 1642-1 précité du Code civil établit une distinction originale entre vices apparents et vices cachés en matière de vente d'immeuble à construire, le critère de distinction étant exclusivement technique dès lors que la qualification du vice dépend exclusivement de la date de sa révélation effective : en matière de vente d'immeuble à construire, le vice est considéré comme apparent lorsqu'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements, à savoir la réception de l'ouvrage ou l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur. 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 s'entendre d'un vice caché relevant de l'article 1646-1 du Code civil (cf. JurisClasseur Code civil : Vente d'immeubles à construire, Fasc. 20, n° 93 ; RAVARANI (G.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>ème</sup> édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2006, n° 621, p. 504).

L'article 1642-1 déroge à la règle de droit commun de la garantie des vices apparents inscrite à l'article 1642 en énonçant, indirectement mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur a expressément donné décharge. Aucune dénonciation des vices apparents au vendeur n'est nécessaire.

À défaut de décharge expresse, l'acheteur peut donc agir sans dénonciation préalable à l'encontre du vendeur pour avoir garantie des vices apparents et ce endéans le délai de droit commun de trente ans (cf. CA, 28 mai 2008, n° 32269 ; TAL, 14 octobre 2021, n° 185248).

Si le vice est caché, c'est l'article 1646-1 du Code civil qui s'applique.

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

En effet, pour que les dispositions protectrices de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction, ainsi que les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil soient applicables, il faut qu'il y ait eu réception de l'immeuble. Avant la réception définitive de l'immeuble, la responsabilité des constructeurs s'analyse selon le droit commun tel qu'il découle de l'article 1147 du Code civil (cf. CA, 11 mai 2005, n° 28935).

La réception des travaux constitue l'agrément par le maître de l'ouvrage du travail exécuté. Il s'ensuit que la réception ne consiste pas seulement dans la livraison ou l'achèvement de l'ouvrage, mais dans l'approbation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté. Elle est en effet 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 de l'acquéreur de recevoir les travaux. Elle peut être expresse ou tacite. Dans ce dernier cas la volonté de l'acquéreur de recevoir l'ouvrage se déduit de divers éléments de fait et relève du pouvoir d'appréciation du juge. Lorsqu'elle est expresse, elle résulte le plus souvent d'un procès-verbal de réception contradictoire, qui n'est soumis à aucun formalisme particulier.

En l'espèce, il est constant en cause qu'un « *Procès-verbal de réception des parties communes* » a été dressé contradictoirement en date du DATE1.) 2015 (cf. pièce n° 3 de la farde I de 20 pièces de Maître David GROSS).

Il faut dès lors retenir qu'une réception expresse des travaux de construction réalisés par la société SOCIETE2.) est intervenue à cette date.

Comme il ne résulte d'aucune pièce du dossier que les désordres dont fait état PERSONNE1.) aient été constatés au moment de la réception ou dans le délai d'un mois après la prise de possession des lieux, les désordres dénoncés, à les supposer établis, constituent des vices cachés, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par le promoteur.

Au vu de la réception expresse des travaux de construction, la demande du Syndicat, respectivement la responsabilité éventuelle de la société SOCIETE2.) est partant à apprécier au regard des articles 1792 et 2270 du Code civil, auxquels renvoie expressément l'article 1646-1 précité.

L'article 1792 du Code civil dispose que « [s]i 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. »

Aux termes de l'article 2270 dudit code, « [l]es 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 fait ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages. »

Il est de jurisprudence constante au Luxembourg que concernant la garantie décennale, l'article 2270 du Code Civil n'a aucune fonction propre à remplir et ne fait que rappeler, sous l'angle de la prescription, l'article 1792 du même code, même s'il y a une différence de rédaction. Ces deux dispositions instituent dès lors une garantie décennale pour les gros ouvrages et une garantie biennale pour les menus ouvrages (cf. ELVINGER (M.), La responsabilité civile des constructeurs dans les législation et jurisprudence luxembourgeoises, Pasicrisie 1992, p. 438 ; TAL, 16 octobre 2013, n° 146827).

En matière de vente d'immeubles à construire, sont considérés comme vices de construction, non seulement les vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble mais de façon générale toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité (cf. CA, 15 octobre 1987, Pas. 27, p. 188).

Pour que la garantie décennale entre en jeu, il faut que l'on se trouve en présence d'un gros ouvrage – par opposition au menu ouvrage soumis à la garantie biennale – que le vice en affecte la solidité – par opposition à des vices de gravité mineure, soumis au droit commun de la responsabilité.

En effet, les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent à charge des constructeurs et après réception des travaux une garantie décennale pour les vices affectant les gros ouvrages et en compromettant la solidité, et une garantie biennale pour les vices affectant les menus ouvrages.

En ce qui concerne les vices de construction qui affectent un gros ouvrage sans compromettre la stabilité ou la solidité de l'immeuble, ils tombent sous le régime de responsabilité de droit commun dont la prescription est de trente ans.

La garantie décennale porte sur les dommages qui affectent le gros-œuvre, c'est-à-dire l'édifice en lui-même alors que la garantie biennale porte sur les dommages affectant les menus ouvrages, correspondant aux éléments d'équipement qui sont dissociables de l'édifice. S'agissant de la distinction entre gros et menu ouvrage, il est admis que constitue un gros ouvrage, toute construction d'une certaine importance qui forme un tout complet et qui correspond à un élément durable. Il doit être retenu comme critère non seulement la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité et sa sécurité mais encore son utilité en ce sens que les malfaçons qui l'affectent rendent l'édifice impropre à sa destination. Doivent ainsi être qualifiés de gros ouvrages les éléments porteurs 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 (cf. CA, 11 juillet 2012, n° 37825 ; CA, 19 juin 2013, n° 37858). 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. Le critère 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). En effet, la garantie décennale doit couvrir les simples malfaçons sous la seule condition qu'ils intéressent les gros ouvrages. Le coût de la remise en état n'a pas à être pris en considération : le choix du régime légal applicable à la responsabilité civile ne doit pas dépendre de l'ampleur du dommage ou des intérêts financiers en jeu. Si l'existence d'un dommage est suffisante, il 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. La responsabilité décennale est dès lors engagée par toute défectuosité grave qui dépasse la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans la construction. Par opposition, 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 (cf. CA, 29 juin 1984, Pas. 26, p. 184).

En application de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, ensemble l'article 1315 du Code civil, il incombe au Syndicat de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de ses prétentions, plus précisément de rapporter la preuve des vices, défauts, malfaçons, sinon non-conformités allégués, de leur nature et de leur lien causal avec les travaux de construction qu'a fait réaliser la société SOCIETE2.).

En l'espèce, aux termes de son acte introductif d'instance du 4 mars 2022, PERSONNE1.) fait valoir plusieurs vices, défauts, malfaçons, sinon non-conformités au sein de la Résidence « PERSONNE1.) », tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'immeuble, ce au niveau : des balcons, du porche d'entrée, de la ADRESSE5.), de la rampe d'accès au garage, de la porte du garage, des caves, des murs du sous-sol, des installations

chauffage-sanitaire et électriques ainsi que du cadastre vertical et considère que ceux-ci affecteraient des gros ouvrages, partant relèveraient de la garantie décennale.

La demande du Syndicat est circonscrite sur base de deux rapports d'expertise dressés par l'expert judiciaire PERSONNE3.) en date du 13 juillet 2021 et par l'expert extrajudiciaire PERSONNE2.) en date du 13 septembre 2019 (cf. pièces n<sup>os</sup> 20 et 7 de la farde I de 20 pièces de Maître David GROSS).

Le tribunal constate d'emblée que divers désordres retenus par les experts judiciaire et extrajudiciaire ne sont pas contestés par la société SOCIETE2.).

Il s'agit des désordres constatés au niveau des balcons, de la ADRESSE5.), des caves, des murs du sous-sol (traces d'humidité ascensionnelle) et des installations électriques (rapports n<sup>o</sup> NUMERO7.), n<sup>o</sup> NUMERO8.) et n<sup>o</sup> NUMERO9.) établis en date des 14 janvier, 10 mai et 15 mai 2019 par le bureau de contrôle SOCIETE3.) a.s.b.l.) ainsi que des non-conformités au niveau du cadastre vertical.

La responsabilité de la société SOCIETE2.) est partant d'ores et déjà à déclarer engagée en ce qui concerne les postes précités.

La société SOCIETE2.) conteste cependant toute responsabilité et toute obligation de prise en charge en relation avec les désordres constatés au niveau du porche d'entrée (3.2.1.), de la rampe d'accès au garage (3.2.2.), de la porte du garage (3.2.3.) et des installations de chauffage-sanitaire (3.2.4.).

### 3.2.1. Quant au porche d'entrée

S'agissant des désordres constatés au niveau du porche d'entrée, l'expert extrajudiciaire PERSONNE2.) relève dans son compte-rendu du 13 septembre 2019, que « [I]'enduit du porche d'entrée s'effrite : la couche d'accrochage dysfonctionne. L'expert soussigné propose de laver ce cadre d'entrée à haute pression tout en protégeant les sonnettes, de poser un primer, puis une bicouche de peinture spéciale » et que « [I]a porte d'entrée principale en bois massif racle le sol et bloque totalement à une ouverture de +/- 45 °. Afin de permettre un passage adéquat et sécurisé (normes de sécurité incendie), l'expert soussigné suggère un rabotage de cette porte d'entrée et la pose d'une protection ALIAS1.) sur le bas de ladite porte. Il est à préciser que le rabotage se fera jusqu'à obtention d'un espacement de +/- 1 cm pour permettre l'eau en excédent dans la cour de s'écouler vers l'extérieur et de ne pas stagner derrière la porte. »

Dans son rapport du 13 juillet 2021, l'expert judiciaire PERSONNE3.) constate pareillement que « [I]a porte en bois massif du porche d'entrée pour accéder à la cour intérieure frotte le sol et rend son ouverture difficile. Malgré un réglage des charnières, il n'est pas possible d'ouvrir complètement la porte. »

Il estime que « [I]a porte en bois massif du porche d'entrée pour accéder à la cour intérieure est à régler de manière à permettre son ouverture sans encombrement. Pour

*éviter le frottement, il est recommandé de raboter la feuille de porte afin de faciliter l'ouverture et l'accès à la cour. Vu le poids de la porte en bois massif, des charnières adéquates sont à prévoir. L'enduit du cadre de la porte du porche est à gratter. Une couche d'accroche, un nouvel enduit et une peinture sont nécessaires » et évalue le coût de la remise en état à hauteur de la somme de 1.365.- euros HTVA (195 + 1.170).*

La société SOCIETE2.) fait valoir que le désordre affectant le porche d'entrée aurait trait à un menu ouvrage, partant relèverait de la garantie biennale. L'action du Syndicat ayant été introduite plus de deux ans après la réception de l'ouvrage, elle serait prescrite et donc à déclarer irrecevable.

En l'espèce, force est de constater que les éléments rapportés par les experts ne sont pas suffisants pour caractériser un désordre d'ordre décennal. En effet, dans la mesure où la solidité, l'habitabilité, la durabilité et l'utilité de l'ouvrage ne sont pas en cause et que l'installation défectueuse de la porte donnant accès à la cour intérieure de la Résidence « PERSONNE1.) » ne rend pas l'immeuble impropre à sa destination, il échet de retenir que le désordre relevé sur ce point affecte un menu ouvrage.

L'assignation civile du 4 mars 2022 ayant été signifiée plus de sept ans après la réception expresse des parties communes ayant eu lieu en date du DATE1.) 2015, la demande du Syndicat telle que formulée sur ce point est à déclarer irrecevable pour forclusion.

### 3.2.2. Quant à la rampe d'accès au garage

*Selon l'expert extrajudiciaire PERSONNE2.), « [!]a rampe d'accès au garage est munie d'un système chauffant la superstructure qui ne fonctionne pas. Ce problème est sans doute dû aux capteurs de températures, au vu de leurs positionnements. Pour éviter des accidents supplémentaires à l'avenir, l'expert soussigné conseille de les positionner plus judicieusement pour activer correctement le système chauffant et de mettre en œuvre sur les pavés une moquette routière. »*

L'expert judiciaire PERSONNE3.) rejoint les conclusions de l'expert extrajudiciaire en retenant que « [d]ans la rampe de garage, la sonde ne fonctionne pas et ne transmet pas d'information au système chauffant de la rampe. Le raccordement de la rampe d'accès au sous-sol a dû être adapté à l'aide de deux tôles afin d'éviter le frottement des voitures lors de leur passage. Lors de jours de pluie, ces tôles guident l'eau vers l'intérieur du garage. Une tôle murale a également été ajoutée à cause des frottements récurrents de voitures. »

Il indique ainsi que « [!]es sondes, dans la pente du garage, sont à réparer et à positionner pour garantir le dégel lors de températures négatives. Au vu de la forte pente, un revêtement antidérapant sur les pavés de la rampe pourrait faciliter la circulation » et chiffre la réfection à hauteur du montant de 260.- euros.

La société SOCIETE2.) invoque là encore la forclusion de la demande du Syndicat alors que le dérèglement des sondes n'empêcherait pas l'usage de la rampe. Il s'agirait uniquement d'un équipement de confort, autrement dit d'un menu ouvrage.

Le tribunal rappelle que le vice s'identifie à toute défectuosité qui empêche la chose de rendre, et de rendre pleinement, les services que l'on en attend. Il résidera dans le mauvais état ou le mauvais fonctionnement de la chose, l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes ou les conséquences nuisibles produites à l'occasion d'une utilisation normale, etc.. Il n'est pas nécessaire, pour engager la garantie, que le défaut rende l'usage de la chose impossible. Un arrêt de la Cour de cassation française a ainsi confirmé un jugement rendu par la Cour d'appel d'Amiens ayant accueilli l'action en garantie des vices cachés après avoir relevé que la rampe d'accès au garage ne permettait pas, ou rendait très mal aisé voire dangereux le passage de véhicules et déduit que ce défaut rendait les garages impropres à leur destination normale (cf. Cass. fr., Civ. 3<sup>ème</sup>, 26 octobre 2005, n° 04-15.774, JurisData n° 2005-030479).

Eu égard aux considérations qui précèdent et aux conclusions concordantes des experts judiciaire et extrajudiciaire sur ce point, le tribunal considère, contrairement aux développements de la société SOCIETE2.), que le vice affectant la rampe d'accès au garage le rend impropre à son usage dans la mesure où il est indéniable qu'en cas de gel, les entrées et sorties des véhicules seront impossibles à réaliser.

Le moyen adverse selon lequel bon nombre d'immeubles résidentiels ne seraient pas équipés d'un tel système chauffant est d'ailleurs inopérant, alors qu'après avoir exposé des frais pour l'installation d'un équipement spécifique, les copropriétaires sont légitimes à s'attendre à ce qu'il fonctionne.

Ayant agi en réparation du prédit désordre par assignation civile du 4 mars 2022, dans le délai de garantie de dix ans à partir de la réception expresse des parties communes en date du DATE1.) 2015, le moyen soulevé par la société SOCIETE2.) tiré de la forclusion à agir dans le chef du Syndicat est partant à rejeter.

À défaut de toute contestation circonstanciée de la part de la société SOCIETE2.) quant à l'existence, respectivement aux causes et origines du désordre relevé par les experts sur ce point, sa responsabilité est engagée.

### 3.2.3. Quant à la porte du garage

L'expert judiciaire PERSONNE3.) souligne que « [l]a porte de garage installée de la marque ALIAS2.) est déconseillée pour un parking pouvant accueillir 2[4] places de stationnement.

*Vu la fréquence d'ouverture qu'implique un parking avec autant de places de stationnement, une porte industrielle du type ALIAS3.) aurait été plus adéquate »* et fixe le redressement au montant de 6.900.- euros HTVA.

La société SOCIETE2.) met en exergue le fait que le remplacement préconisé par l'expert judiciaire ne servirait qu'à permettre une fréquence d'ouverture plus élevée, de sorte qu'il ne serait donc question que d'un élément de confort supplémentaire. Dans la mesure où PERSONNE1.) n'exposerait aucun moyen pertinent susceptible de qualifier autrement que de menu ouvrage cet élément d'équipement, sa demande sur ce point serait là aussi à déclarer irrecevable pour cause de forclusion.

À l'instar de ce qui a été exposé au point 3.2.2. et contrairement au moyen développé par la société SOCIETE2.), le défaut affectant la porte du garage compromet le clos, partant la sécurité de l'immeuble. En tant qu'élément incorporé au gros œuvre ayant également pour fonction de participer à l'isolation et l'étanchéité de l'immeuble, la porte du garage est à ranger parmi les gros ouvrages et relève ainsi de la garantie décennale, d'autant plus que l'impropriété de la porte du garage à sa destination normale résultera inévitablement de l'action du temps.

Ayant agi en réparation du prédit désordre par assignation civile du 4 mars 2022, dans le délai de garantie de dix ans à partir de la réception expresse des parties communes en date du DATE1.) 2015, le moyen soulevé par la société SOCIETE2.) tiré de la forclusion à agir dans le chef du Syndicat est partant à rejeter.

À défaut de toute contestation circonstanciée de la part de la société SOCIETE2.) quant à l'existence, respectivement aux causes et origines du désordre relevé par les experts sur ce point, sa responsabilité est engagée.

#### 3.2.4. Quant aux installations de chauffage-sanitaire

Aux pages 18 à 20 de son rapport, l'expert judiciaire PERSONNE3.) énonce que lors de la visite des lieux en date du 10 mars 2021, « [u]ne inspection de la gaine technique, à l'étage, avec Monsieur PERSONNE5.) de la société SOCIETE8.), a permis de constater que les colonnes sanitaires d'eau froide et d'eau chaude ainsi que les colonnes de chauffage étaient installées dans la même gaine technique (avec une isolation qui ne recouvre que partiellement les conduites). De même, les conduites d'eau froide sont positionnées à proximité de celles du chauffage et de l'eau chaude créant, le long de ce tronçon, un transfert de chaleur.

*L'expert fait le même constat dans le local chaufferie : les conduites ne sont pas isolées. La chaudière affiche un défaut avec la référence NUMERO4.).*

*Sur le circuit de retour sanitaire (qui reprend les deux circuits des deux bâtiments situés ADRESSE7.) et ADRESSE5.)), il n'y a pas de vanne de réglage permettant d'équilibrer séparément le débit pour chaque bâtiment. Par conséquent, le débit pour le circuit qui se situe le plus loin de la chaufferie (bâtiment ADRESSE5.)) ne peut être ajusté.*

*Sur ce tronçon, le risque que ce circuit soit tiède peut engendrer la prolifération de légionelles. À cet égard, il est recommandé d'installer une deuxième pompe de circulation*

*d'eau chaude ou d'installer deux vannes de réglage afin d'équilibrer séparément les circuits de chaque bâtiment. »*

*Il ajoute que « le 17/10/2020, Monsieur PERSONNE4.) (habitant de la résidence « GROUPE1.) ») a été transporté à l'hôpital où une légionellose lui a été diagnostiquée. Une analyse de l'eau (dans l'appartement de Monsieur PERSONNE4.)) réalisée par le ministère de la Santé a permis de déceler une contamination élevée de ALIAS4.) (rapport du ministère de la Santé du DATE3.)/2020) dans le réseau d'eau chaude.*

*Dans son rapport, le ministère de la Santé indique que le réseau d'eau chaude doit fonctionner dans un domaine de température défavorable à la prolifération de légionelles. Pour ce faire, le ministère de la Santé précise que l'installation doit respecter certaines conditions au niveau de l'installation. Celles-ci sont annexées au présent rapport. »*

*Lors de la visite des lieux du 11 juin 2021, l'expert judiciaire PERSONNE3.) a effectué une visite technique « suite aux problèmes constatés au niveau de la chaudière lors de sa dernière visite. Il s'avère que celle-ci a dû être remplacée, car fortement dégradée (annexe courrier Maître David GROSS).*

*Lors de ces travaux, il s'est révélé que le raccordement du conduit de cheminée n'est pas conforme aux règles de l'art :*

- aucune trappe de révision n'a été prévue*
- la dimension de la gaine technique du conduit de cheminée est trop étroite (« Ringspalt » insuffisant)*
- les passages du conduit ne sont pas RF*

*Pour y remédier, une nouvelle installation avec un conduit extérieur le long du pignon sera à prévoir. Cette intervention nécessite une autorisation de bâtir auprès de la commune de ADRESSE8.).*

*Actuellement et en attendant le début des travaux, le conduit a été raccordé provisoirement. »*

*Il conclut comme suit : « [s]uite aux problèmes rencontrés lors de ces différentes visites, une mise en conformité de l'installation chauffage-sanitaire y compris de la chaufferie s'impose :*

- Isolation des conduites dans la gaine technique*
- Déplacement de la colonne d'eau froide dans une nouvelle gaine*
- Mise en conformité et déplacement du conduit de la chaudière sur le pignon*
- Remplacement de la chaudière et travaux dans la chaufferie à savoir isolation des conduites, vase d'expansion avec deux circuits*
- Mise en œuvre d'une deuxième pompe »,*

*et chiffre le coût des redressements précités à la somme de 47.000.- euros HTVA.*

La société SOCIETE2.) ne conteste pas que les désordres relevés par l'expert judiciaire relèvent du régime de la garantie décennale mais fait valoir que le manque d'entretien de la chaudière aurait induit une surchauffe de celle-ci. Ce manque d'entretien aurait été mis en évidence tant par l'expert judiciaire que par le Ministère de la Santé, de sorte que PERSONNE1.) serait à débouter de sa demande telle que formulée de ce chef.

À titre liminaire, force est de constater que dans son rapport du 13 juillet 2021, l'expert judiciaire PERSONNE3.) ne dit mot sur un éventuel manque d'entretien de la chaudière imputable aux copropriétaires qui aurait contribué aux désordres relevés sur ce point.

Pareillement, il ne saurait être déduit du fait que le Ministère de la Santé, dans son courrier du DATE2.) 2022, préconise « *une désinfection des réseaux d'eau froide et chaude* », un quelconque manque d'entretien alors qu'il est constant en cause, au vu des pièces figurant au dossier et de la teneur du courrier précité du DATE2.) 2022, que la désinfection des réseaux sanitaires a été ordonnée en raison de la présence « *extrêmement élevée* » de légionnelles, causée par le défaut d'isolation des conduites et l'absence de vanne de réglage dans le circuit de retour sanitaire « *permettant d'équilibrer séparément le débit d'eau chaude pour chaque bâtiment* ».

Le moyen tel que développé à cet égard par la société SOCIETE2.) tombe partant à faux.

Faute pour la société SOCIETE2.) d'émettre des contestations circonstanciées susceptibles d'énervier les conclusions tirées par l'expert judiciaire PERSONNE3.) et au vu du constat que la société SOCIETE2.) reconnaît expressément le caractère décennal des désordres litigieux, le tribunal retient que la responsabilité de cette dernière est également engagée sur ce point.

### 3.3. Quant à l'indemnisation du Syndicat

La réparation du préjudice causé par une faute doit mettre la partie lésée dans la même situation dans laquelle elle se serait trouvée au jour où la réparation est ordonnée, si la faute n'avait pas été commise (cf. CA, 20 mars 2013, n° 36337).

La réparation doit donc être intégrale : elle doit faire disparaître le plus complètement possible le dommage subi par la victime (cf. TAL, 16 mars 2010, n° 78/10 ; TAL, 29 mars 2011, n° 94/11).

Le préjudice subi doit être apprécié *in concreto*.

La preuve du dommage obéit aux règles ordinaires de preuve telles qu'elles se dégagent des articles 1315 et suivants du Code civil, ce qui signifie que la victime est obligée de prouver l'existence et l'étendue de son préjudice (cf. RAVARANI (G.), op.cit., n° 1085, p. 825).

En principe, en matière de vente d'immeubles à construire, la sanction en cas de vices de construction n'est ni la résolution du contrat, ni la diminution du prix, mais l'obligation pour le vendeur de réparer la malfaçon.

Aussi, la victime ne peut en principe refuser la réparation en nature lorsqu'elle lui est offerte par le responsable.

Mais l'offre d'exécuter émanant du débiteur ne s'impose que si elle est satisfaisante.

En effet, la victime d'un dommage peut refuser la réparation en nature par l'auteur du dommage, si elle a des motifs légitimes permettant d'admettre que le débiteur ne s'acquittera pas de façon convenable de sa tâche (cf. CA, 26 octobre 2005, n° 28483).

En matière de contrat d'entreprise, la victime d'un dommage peut refuser la réparation en nature si la qualité des travaux prestés et le comportement de l'entrepreneur suite aux réclamations du maître de l'ouvrage y relatives rendent légitime l'appréhension du créancier de voir charger le même corps de métier de la réfection des désordres.

Il est aussi admis que « *la victime a le droit de choisir le mode de réparation qui lui paraît le plus adéquat* » (cf. THIELEN (L.) et CHAPON (C.), *Le droit de la construction au Luxembourg*, éd. 2018, p.182).

Par conséquent quand bien même « *la réparation en nature est le principe et la réparation par équivalent l'exception* » (cf. TAL, 22 février 2011, n° 127485), cette dernière réparation consistant à octroyer à la victime des dommages et intérêts à hauteur du préjudice subi, la victime est en droit de préférer cette dernière option à la première, surtout « *si les manquements graves du débiteur et son attitude, à la suite des réclamations, ont entraîné la perte de confiance du créancier dans sa compétence ou sa bonne volonté, ou bien encore s'il a des motifs légitimes permettant d'admettre que le débiteur ne s'acquittera pas de la tâche dans un délai raisonnable* » (cf. RAVARANI (G.), op.cit., n° 1102, p. 837 ; CA, 18 mars 1998, n° 18459 ; CA, 12 mars 2003, n° 26828 ; CA, 11 juillet 2012, n° 31206 ; CA, 9 octobre 2013, n° 39505).

En l'espèce, il est constant en cause que la société SOCIETE2.) est à ce jour, soit près de trois ans après le dépôt du rapport d'expertise judiciaire et près de neuf ans après la réception expresse des parties communes de la Résidence « PERSONNE1.) », restée en défaut de réparer les désordres affectant celle-ci.

Compte tenu des considérants qui précèdent, la perte de confiance du Syndicat dans la compétence ou la bonne volonté de la société SOCIETE2.) est manifeste.

Il convient partant de déclarer fondée la demande du Syndicat tendant à la condamnation de la société SOCIETE2.) à une réparation par équivalent.

### 3.3.1. Quant au coût des travaux de réfection et de mise en conformité

Pour rappel, la responsabilité de la société SOCIETE2.) a été retenue pour les désordres suivants :

- au niveau des balcons,
- au niveau de la ADRESSE5.),
- au niveau des caves,
- au niveau des murs du sous-sol,
- au niveau des installations électriques,
- au niveau du cadastre vertical,
- au niveau de la rampe d'accès au garage,
- au niveau de la porte du garage et
- au niveau des installations de chauffage-sanitaire.

L'expert judiciaire PERSONNE3.) chiffre le coût des travaux de réfection et de mise en conformité relatifs auxdits désordres à la somme totale de 122.382,97 euros HTVA, dont 4.020.- euros pour les balcons, 4.250.- euros pour la ADRESSE5.), 11.500.- euros pour les caves, 385.- euros pour les murs du sous-sol, 37.067,97 euros pour les installations électriques, 11.000.- euros pour le cadastre vertical, 260.- euros pour la rampe d'accès au garage, 6.900.- euros pour la porte du garage et 47.000.- euros pour les installations de chauffage-sanitaire.

Le Syndicat sollicite encore l'allocation du montant de 6.843.- euros HTVA sur base d'un devis n° NUMERO5.) émis en date du 25 août 2022 par la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) S.à r.l. en ce qui concerne les travaux de désinfection tels que préconisés par le Ministère de la Santé dans son courrier du DATE2.) 2022 (cf. pièce n° 23 de la farde II de 4 pièces de Maître David GROSS).

Dans la mesure où l'expert judiciaire PERSONNE3.) ne s'est pas prononcé sur les travaux de désinfection préconisés par le Ministère de la Santé et à défaut pour la société SOCIETE2.) d'avoir formulé une quelconque contestation sur ce point, il y a lieu de faire droit à cette demande.

Il s'ensuit que la demande du Syndicat est à déclarer fondée à concurrence de la somme totale de 129.225,97 euros HTVA (122.382,97 + 6.843), soit 151.194,38 euros TTC.

Il échet partant de condamner la société SOCIETE2.) à payer au Syndicat la somme précitée de 151.194,38 euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il y a également lieu d'ordonner la majoration de trois points du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement, telle que prévue par l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard.

### 3.3.2. Quant au préjudice moral réclamé par PERSONNE1.)

Le Syndicat sollicite en outre le montant de 5.000.- euros à titre de préjudice moral subi par les copropriétaires de la Résidence « PERSONNE1.) » au vu de l'inaction de la société SOCIETE2.) pour remédier aux nombreux vices, défauts, malfaçons et non-conformités affectant l'immeuble et les ayant contraints de procéder par voie judiciaire pour obtenir réparation.

La société SOCIETE2.) résiste à cette demande en faisant valoir qu'un syndicat ne saurait revendiquer un tel chef de préjudice.

Le tribunal estime qu'au vu de la nécessité de porter l'affaire en justice et de la gravité des désordres constatés – au niveau surtout des installations de chauffage-sanitaire – et en prenant en considération le fait que ceux-ci perdurent depuis 2019, il ne saurait être sérieusement nié que les copropriétaires ont subi un préjudice moral en raison des tracas qui leur ont été causés (cf. en ce sens TAL, 19 avril 2023, n° TAL-2018-01384).

Eu égard aux éléments de la cause, il y a lieu de retenir que l'allocation d'un montant de 3.000.- euros répare de manière adéquate le préjudice moral subi de ce chef, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.) au paiement du prédit montant.

### 3.3.3. Quant aux frais d'expertise extrajudiciaire PERSONNE2.)

Le Syndicat demande également à ce que la société SOCIETE2.) soit condamnée à lui rembourser les frais d'expertise extrajudiciaire par lui exposés à hauteur de la somme de 3.020,75 euros.

Il est de jurisprudence constante que dans l'hypothèse où les conclusions du rapport d'expertise extrajudiciaire ont été utiles pour la solution du litige, les frais en résultant peuvent être mis à la charge de la partie responsable à titre de dommages et intérêts (cf. CA, 27 novembre 2002, n° 25349 ; TAL, 6 mai 2015, n° 137498 ; TAL, 29 octobre 2015, n° 169509).

Compte tenu du bien-fondé de la demande en indemnisation formulée par PERSONNE1.) et dans la mesure où la société SOCIETE2.) ne conteste pas autrement la prise en charge des frais d'expertise extrajudiciaire par PERSONNE1.), il y a lieu de faire droit à la demande de celui-ci et de condamner la société SOCIETE2.) à lui rembourser la somme de 2.603,44 euros suivant le décompte dressé en date du 28 février 2020 par l'expert extrajudiciaire PERSONNE2.) (cf. pièce n° 19 de la farde I de 20 pièces de Maître David GROSS).

### 3.3.4. Quant aux frais et honoraires d'avocat engagés

Le Syndicat requiert finalement le montant de 2.500.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige en application des articles 1382 et 1383 du Code civil.

En vertu de l'article 1382 du Code civil, « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.* »

L'article 1383 du même code poursuit que « *chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence.* »

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Il convient encore de préciser que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permette au juge d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. CA, 17 février 2016, n° 41704).

La condamnation à une l'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile s'analyse en une indemnisation forfaitaire des frais d'une instance non compris dans les dépens, comme les frais d'avocat, tandis que la demande sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil s'analyse en indemnisation d'un dommage pour faute et négligence, même si le résultat recherché, respectivement le but poursuivi est à chaque fois le même, à savoir le remboursement des frais d'honoraires d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le litige originaire (cf. CA, 19 octobre 2016, n° 42572).

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à obtenir le remboursement des frais d'avocat par lui engagés dans le cadre du présent litige, il appartient au Syndicat de

rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la partie assignée, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, force est cependant de constater que PERSONNE1.) reste en défaut de verser tant une note d'honoraires détaillée permettant d'établir la relation causale des prestations mises en compte avec la présente affaire, qu'une pièce justifiant le paiement du montant réclamé.

À défaut de tout élément probant sur ce point, il y a lieu de retenir qu'il est resté en défaut de prouver son préjudice, de sorte que sa demande en répétition des frais d'avocat est à déclarer non fondée.

### 3.4. Quant aux demandes accessoires

#### 3.4.1. Exécution provisoire

Le Syndicat conclut encore à l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

L'exécution provisoire étant en l'espèce facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

Le Syndicat ne justifiant pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il n'y a pas lieu de l'ordonner, alors qu'il résulte des informations publiées au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg que les bilans de la société SOCIETE2.) relatifs aux exercices 2021 et 2022 ont entretemps été déposés et qu'en dépit du procès-verbal de recherches dressé par l'huissier de justice instrumentant en date du 4 mars 2022, il est constant en cause que la société SOCIETE2.) a constitué avoué et a donc été représentée dans le cadre de la présente instance.

#### 3.4.2. Indemnités de procédure

En l'espèce, tant PERSONNE1.) que la société SOCIETE2.) sollicitent une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE2.) ne peut prétendre à une indemnité de procédure, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande formulée en ce sens.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge du Syndicat l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer.

Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 2.500.- euros.

### 3.4.3. Frais et dépens de l'instance

Le Syndicat demande finalement à ce que la société SOCIETE2.) soit condamnée aux entiers frais et dépens de la présente instance et celle de référé, avec distraction au profit de l'Etude d'avocats GROSS et Associés S.à r.l., qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ainsi qu'au remboursement des frais d'expertise judiciaire par lui exposés à hauteur de la somme de 5.231,16 euros.

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Si la condamnation aux dépens intervient d'instance à instance, il n'en reste pas moins que le juge peut condamner aux dépens des instances préparatoires et notamment des instances en référé destinées à organiser une mesure d'expertise (cf. JurisClasseur Procédure civile, Fasc. 523, Dépens, n° 39).

Il est par ailleurs de principe que si le juge du fond est compétent pour toiser le sort des frais et dépens qui ont « *un rapport étroit et nécessaire avec l'instance, [...] ce n'est pas pour autant que les frais exposés antérieurement à l'instance ne puissent constituer des dépens. [...] Cette règle reçoit une application classique à propos des instances en référé*

*pour lesquelles les dépens ont été réservés. Le sort de ceux-ci doit être déterminé par le juge du fond » (cf. JurisClasseur Procédure civile, op.cit., n° 25 et 26).*

Il y a également lieu de relever que les frais ayant trait aux opérations d'expertise judiciaire font partie des frais et dépens de l'instance et doivent en principe être supportés par la partie qui succombe à l'instance.

Par conséquent, la société SOCIETE2.) succombant à l'instance, est à condamner aux entiers frais et dépens de la présente instance et de celle en référé, y compris à l'intégralité des frais d'expertise judiciaire à hauteur de la somme totale de 5.231,16 euros (cf. pièce n° 18 de la farde I de 20 pièces de Maître David GROSS), avec distraction au profit de l'Etude d'avocats GROSS et Associés S.à r.l, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

### **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

statuant en continuation du jugement civil interlocutoire n° 2023TALCH20/00139 rendu en date du 21 décembre 2023,

reçoit les demandes en la forme,

rejette le moyen tiré du défaut de qualité à agir dans le chef du Syndicat des copropriétaires de la Résidence « PERSONNE1.) » en ce qui concerne les désordres constatés au niveau des balcons,

déclare la demande du Syndicat des copropriétaires de la Résidence « PERSONNE1.) » en ce qui concerne les désordres constatés au niveau du porche d'entrée irrecevable pour forclusion,

déclare la demande du Syndicat des copropriétaires de la Résidence « PERSONNE1.) » recevable et fondée quant aux autres désordres,

dit que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. est responsable des désordres constatés au niveau des balcons, de la ADRESSE5.), des caves, des murs du sous-sol, des installations électriques, du cadastre vertical, de la rampe d'accès au garage, de la porte du garage et des installations de chauffage-sanitaire, partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer au Syndicat des copropriétaires de la Résidence « PERSONNE1.) », à titre de réparation par équivalent, la somme totale de 151.194,38 euros, avec les intérêts légaux à partir du 4 mars 2022, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de signification du présent jugement,

déclare la demande du Syndicat des copropriétaires de la Résidence « PERSONNE1.) » en indemnisation du préjudice moral subi partiellement fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer au Syndicat des copropriétaires de la Résidence « PERSONNE1.) » le montant de 3.000.- euros de ce chef,

déclare la demande du Syndicat des copropriétaires de la Résidence « PERSONNE1.) » en remboursement des frais d'expertise extrajudiciaire PERSONNE2.) partiellement fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer au Syndicat des copropriétaires de la Résidence « PERSONNE1.) » la somme de 2.603,44 euros de ce chef,

déclare la demande du Syndicat des copropriétaires de la Résidence « PERSONNE1.) » en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige non fondée,

partant, en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

déclare la demande du Syndicat des copropriétaires de la Résidence « PERSONNE1.) » en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer au Syndicat des copropriétaires de la Résidence « PERSONNE1.) » une indemnité de procédure de 2.500.- euros,

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondée,

partant, en déboute,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. aux entiers frais et dépens de la présente instance et de celle en référé, y compris les frais d'expertise judiciaire PERSONNE3.) s'élevant à hauteur de la somme de 5.231,16 euros, avec distraction au profit de l'Etude GROSS & Associés S.à r.l., qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

