A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, onze février deux mille neuf.

Numéro 31470 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

A,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLÉ en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg en date du 03 juillet 2006,

comparant par Maître V, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) B,

intimée aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparant par Maître W, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) C actuellement en état de faillite, représentée par son curateur, Maître X,

intimée aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparant par Maître X, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) D, actuellement en état de faillite, représentée par son curateur, Maître X, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

intimée aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparant par Maître X, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4) E,

intimée aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparant par Maître Y, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5) F,

intimé aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparant par Maître Y, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

L A C O U R D ' A P P E L :

Revu l'arrêt rendu en cause le 21 novembre 2007 qui a confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande irrecevable à l'encontre des sociétés C et D et qui, avant tout autre progrès en cause, a institué une expertise avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon dans un rapport écrit et motivé,
- rechercher les causes des infiltrations dans l'appartement de A et proposer les moyens d'y remédier,
- déterminer le coût des travaux de réfection,
- calculer la perte de jouissance subie par A à la suite des malfaçons constatées,

Selon dernières conclusions l'appelante demande la condamnation solidaire sinon in solidum des sociétés B, E et de F aux montants suivants :

- à titre de dommage matériel	3.939,10 €
- à titre d'indemnité pour perte de jouissance (dommage moral et désagréments accessoires compris)	14.500,00 €
- les intérêts légaux des années 2000 à 2007	2.855,00 €

B n'a plus conclu. F et E contestent l'estimation de la perte de jouissance qu'ils imputent à l'appelante pour avoir laissé les deux pièces dans l'état humide durant toute l'époque. E ne serait de toute façon pas responsable. Elle n'aurait été que l'intermédiaire à la vente et aurait pris par après les fonctions de syndic. Quant au syndicat il aurait entrepris toutes les démarches nécessaires et possibles pour éviter toute détérioration des parts privatives. La seule et unique responsable serait D.

A fait valoir qu'elle se serait battue pendant des mois pour être indemnisée et qu'elle aurait même fait procéder à des travaux de réfection. Le syndicat des copropriétaires n'aurait fait la moindre démarche, mais aurait encore entravé toute démarche de sa part.

L'appelante a fait procéder elle-même à certains travaux de réparation et l'expert a fixé les frais y relatifs sur base des factures à lui soumises. Au montant retenu, il convient d'ajouter le coût des travaux exécutés par l'appelante et que l'expert Hengen avait déjà évalué à la somme de 1.056,36 € et les travaux supplémentaires nécessaires pour garantir des murs secs. Après déduction de l'acompte de 2.429,69 € payé par B il reste un solde de 3.939,10 € qui correspond à la demande de l'appelante.

L'expert a évalué la perte de jouissance entre 5 à 10% de la valeur locative et la fixe entre 7.267 € et 14.500 € étant entendu que les dégâts étaient plus importants dans la chambre 2, qui est plus vaste que l'autre. L'appelante demande condamnation pour le montant de 14.500 € qui comprendrait outre la perte de jouissance, les désagréments causés pour mauvaises odeurs, l'obligation de dormir au living, le désordre déprimant dans tout l'appartement, l'impossibilité de recevoir des amis, son préjudice moral et le préjudice matériel dû à la nécessité de remplacer les garnitures de lit.

La Cour d'appel estime de ce chef la demande fondée ex aequo et bono jusqu'à concurrence de 10.000 €.

L'appelante conclut à la condamnation solidaire sinon in solidum de la B, de E et de F, représenté par son syndic E. Le syndic n'aurait rien entrepris pour la simple raison que G, gérant de E, serait aussi administrateur et associé de B tout d'ailleurs comme H, qui était aussi administrateur de la D, constructeur de l'immeuble, et de C, coordinatrice des travaux.

A avait acquis l'appartement le 9 décembre 1999, de la part de B, qui est donc responsable aux termes des articles 1641 et suivants du Code civil du chef de son obligation de garantie des défauts de la chose vendue.

Le syndicat des copropriétaires fait valoir qu'il aurait tout entrepris en vue d'éviter toute détérioration de parties privatives du fait d'une inétanchéité ou d'un défaut généralement quelconque aux parties communes.

Bien qu'il ne soit pas l'auteur des constructions ni leur propriétaire, le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires comme aux tiers par un vice de construction du bâtiment ou un défaut d'entretien des parties communes, en vertu de l'article 11 du texte coordonné du 21 janvier 1988 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, quitte à appeler en garantie les auteurs des travaux. Le syndicat devra donc répondre des moisissures à l'intérieur des appartements provoquées par le mauvais état des parties communes (Cass. 3e civ., 30 juin 1996 : RD imm. juin 1996, p. 276) et du défaut d'étanchéité de la toiture (CA Aix-en-Provence, 21 mars 1991 : JurisData n° 1991-044429**.** – CA Pau, 19 sept. 2005 : JurisData n° 2005-290447), de même des

désordres causés par un vice de construction ayant affecté l'immeuble dès l'origine *(CA Aix-en-Provence, 22 mars 2007 :* JurisData n° 2007-337267*)*.

La responsabilité du syndicat est indépendante de toute notion de faute de sa part. Il suffit à la victime d'apporter la preuve que le dommage dont elle se plaint est imputable à un défaut de conception ou d'entretien d'une partie commune ou d'un élément d'équipement collectif ou au fait des installations dont le syndicat doit répondre en sa qualité de gardien au sens de l'article 1384 du Code civil *(Cass. 3e civ., 14 janv. 1999 :* JurisData n° 1999-020061 **;** *Loyers et copr. 1999, comm. 167. – CA Toulouse, 8 nov. 2004 : JurisData n° 2004-266760)* dès lors que la cause exacte du dommage clairement établie *(Cass. 3e civ., 20 juill. 1996 : Inf. rap. copr. févr. 1998, p. 10)*.

Conformément aux principes généraux en matière de responsabilité civile, le syndicat ne pourrait y échapper qu'en apportant la preuve soit de l'absence d'un lien de causalité entre l'état de l'immeuble et le préjudice invoqué, soit de l'existence d'un cas de force majeure ou d'une faute de la victime qui y serait assimilable *(Cass. 3e civ., 14 déc. 2004 : Administrer avr. 2005, p. 36)*. Il appartient toutefois à la victime d'établir l'existence d'un lien de causalité entre l'état de l'immeuble et le préjudice invoqué *(CA Paris, 2 juin 2003 :* JurisData n° 2003-220358).
Ainsi, ne constitue pas une cause exonératoire susceptible d'exonérer le syndicat ni le fait que le vice de la construction ne soit pas de son fait, ni le fait qu'il n'aurait jamais failli à ses obligations de surveillance et d'entretien, et, plus généralement, qu'aucune faute ne pourrait lui être reprochée à quelque titre que ce soit *(CA Paris, 23e ch., 30 janv. 1991 :* JurisData n° 1991-020035. *– CA Paris, 23e ch., 6 févr. 1998 : JurisData n° 1998-020298)*.
La responsabilité du syndicat existe et peut être engagée, quand bien même les dommages ne sont dus ni au fait ni à la faute du syndicat. Ce dernier est responsable des désordres causés à l'appartement de l'un des copropriétaires affecté par des désordres le rendant impropre à sa destination causés du fait des fautes d'exécution des constructeurs, ainsi que du trouble de jouissance qui en résulte pour lui *(CA Versailles, 6 janv. 1995 :* JurisData n° 1995-041717. – CA Paris, 4 mai 2000 : JurisData n° 2000-114070*)*.

La responsabilité du syndicat est donc bien établie, ce d'autant plus qu'en l'occurrence il était averti par le biais de son syndic dès le 29 décembre 1999.

La vente a été négociée par l'intermédiaire de E. S'agissant de vices cachés à l'origine des dégâts, aucune responsabilité ne saurait être retenue à l'encontre de cette société dans la mesure où elle a agi en tant qu'intermédiaire, à laquelle il n'est reproché aucune connaissance des vices au moment de la vente et aucune mauvaise foi. Dans la mesure où E est recherchée en sa qualité de syndic, elle ne soutient pas qu'un quitus de gestion avec effet libératoire lui aurait été donné par l'appelante qui est partant en droit d'agir en responsabilité (quasi) délictuelle contre lui à charge pour elle de prouver sa faute, un dommage à caractère personnel, un lien de causalité direct et certain. A fait valoir que nonobstant une

correspondance de deux ans, une intervention de l'Union des consommateurs, une assignation devant le tribunal des référés et une assignation devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, le syndic a refusé de convoquer une assemblée générale, a omis de déclarer le sinistre à la compagnie d'assurance et a surtout négligé de contacter la venderesse et promotrice de l'immeuble et l'entrepreneur.

Aux termes de l'article 21 du texte coordonné du 21 janvier 1988 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic est tenu d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder à sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci. S'il est vrai que le syndic avait fait un début de démarches pour faire procéder à la réparation partielle d'un point d'infiltration, il n'a plus rien entrepris dans la suite. La Cour se réfère à l'énumération des réclamations faites par l'appelante dans l'arrêt du 21 novembre 2007. Dès lors qu'il existe un lien de causalité direct et certain entre l'inexécution ou la mauvaise exécution par le syndic de son obligation légale d'entretien des parties communes et l'apparition des infiltrations d'eaux pluviales ayant dégradé l'appartement de la copropriétaire, il y a lieu de retenir également la responsabilité de E en sa qualité de syndic. (Cour d'appel Paris Numéro JurisData : 2004-243339).

Il y a lieu de retenir la responsabilité in solidum du syndicat de la copropriété, du syndic et de B, aucune solidarité légale ou conventionnelle n'étant donnée.

Vu la décision à intervenir, l'appelante obtenant gain de cause, les condamnations aux indemnités de procédure prononcées à sa charge en première instance, sont à rétracter et la Cour d'appel lui alloue sur le fondement de l'article 240 NCPC un montant de 500 € à charge de chacune des parties condamnées.

Les demandes afférentes des intimés sont à rejeter, la décision étant à réformer à leur préjudice.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

vidant son arrêt du 21 novembre 2007 ;

r é f o r m a n t :

retient la responsabilité in solidum du syndicat de la copropriété, du syndic et de B ;

partant condamne F, E et B in solidum à payer à A le montant de 10.939,10 €, avec les intérêts légaux du 1er janvier 2000 à solde ;

condamne E à payer à A une indemnité de procédure de 500 € ;

condamne B à payer à A une indemnité de procédure de 500 € ;

condamne F à payer à A une indemnité de procédure de 500 € ;

condamne F, E et B in solidum aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître V.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.