Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 064/25 – VII – CIV

Audience publique du quatorze mai deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2018-00313 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Nadine WALCH, premier conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l, anciennement dénommée SOCIETE2.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch/Alzette du 13 mars 2018,

comparant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

le ORGANISATION1.), sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit TAPELLA du 13 mars 2018,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Faits, rétroactes et procédure

La société SOCIETE1.) S.à r.l, ci-après la société SOCIETE1.), en qualité de promoteur-vendeur, a réalisé la construction d'un ensemble immobilier sis à ADRESSE2.), dénommé ADRESSE4.) ».

Par exploit d'huissier du 12 février 2014, le ORGANISATION1.), ci-après le SYNDICAT, a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, afin de s'entendre condamner à lui payer la somme de 61.175,- €, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, et majoration du taux d'intérêt de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir, sous réserve d'augmentation de la demande en cours d'instance, au besoin à dires d'expert, notamment en ce qui concerne le trottoir modifié et la remontée des eaux pluviales par capillarité, ainsi qu'au remboursement des frais d'expertise exposés d'un montant de 549,49 € et de 564,37 €.

Par jugement du 5 juin 2015, le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a

- reçu la demande en la forme,
- pour le surplus et avant tout autre progrès en cause,
- ordonné une expertise et commis pour y procéder l'expert Romain FISCH, demeurant à L- ADRESSE5.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

    - constater et décrire les éventuels inachèvements, vices, malfaçons et non-conformités affectant les parties communes de l'immeuble dénommé ADRESSE4.), sis à L-ADRESSE2.) ,
    - se prononcer sur leurs causes et origines ;
    - proposer et décrire les travaux et moyens pour y remédier,
    - en évaluer le coût,
    - déterminer une éventuelle moins-value affectant l'immeuble,

- ordonné au SYNDICAT de consigner au plus tard pour le 5 juillet 2015 la somme de 1.000,- € à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir entre les parties au litige et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de la poursuite de l'instance selon les dispositions de l'art 468 du Nouveau Code de procédure civile.

[…]

Pour statuer ainsi, le Tribunal a retenu que la société SOCIETE1.), en sa qualité de promoteur-vendeur, a réalisé la construction de la ADRESSE4.), que des contrats de vente en l'état futur d'achèvement ont été conclus entre la société SOCIETE1.) et les différents copropriétaires de la ADRESSE4.), que la réception des travaux de construction de l'immeuble a eu lieu le 1er juillet 2010 et que la responsabilité de la société SOCIETE1.) est celle prévue par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil.

En date du 13 juin 2016, l'expert Romain FISCH a déposé son rapport d'expertise.

Par suite du dépôt du rapport d'expertise, les parties ont annoncé qu'un arrangement amiable avait été trouvé.

Des réunions contradictoires ont eu lieu en date des 23 février et 9 mars 2017 en vue de la définition des travaux de réfection à entamer.

En date du 13 mars 2017, l'expert FISCH a déposé des comptes-rendus de ces réunions contradictoires des 23 février et 9 mars 2017.

Par jugement du 26 octobre 2018, le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, vidant le jugement n°NUMERO3.) du 5 juin 2015, a

- dit que le SYNDICAT est forclos à agir en ce qui concerne les désordres affectant les passages des conduits et câbles,
- pour le surplus, dit la demande du SYNDICAT fondée pour le montant de 301.659,01 €,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer au SYNDICAT la somme de 301.659,01 €, avec les intérêts légaux à partir du 12 février 2014 sur le montant de 61.175,- € et à partir du 14 juillet 2016 pour le surplus, jusqu'à solde,
- dit que le taux des intérêts légaux est majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement intervenu,
- dit la demande en remboursement des frais d'expertises unilatérales KINTZELE et WIES non fondée,
- dit la demande en remboursement des frais d'expertise judiciaire FISCH sans objet,
- dit la demande du SYNDICAT en allocation d'une indemnité de procédure fondée à concurrence de 1.000,- €,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer au SYNDICAT une indemnité de procédure de 1.000,-€ sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- dit la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée,
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement intervenu,
- condamné la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance, après avoir constaté qu'une transaction a été conclue entre les parties, a rejeté l'exception de transaction soulevée par la société SOCIETE1.) au motif que celle-ci n' a pas procédé aux travaux de réfection tels que prévus par la transaction et que cette inexécution est fautive. Dès lors, le Tribunal a prononcé la résolution de la transaction aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.). Il a, cependant, rejeté la demande du SYNDICAT en dommages et intérêts à hauteur de 5.000,- € du fait du comportement fautif de la société SOCIETE1.) ayant entraîné la résolution de la transaction, faute de précision en quoi consiste son préjudice. La transaction étant considérée comme n'ayant jamais existé, la juridiction de première instance a ensuite toisé le fond du litige sur base du rapport de l'expert Romain FISCH.

Après avoir qualifié tous les désordres qui ne sont apparus qu'après la réception tacite des travaux du 1er juillet 2010 de vices cachés tombant sous l'article 1646-1 du Code civil, le Tribunal s'est rapporté aux articles 1792 et 2270 du Code civil, auxquels l'article 1646-1 précité renvoie.

Considérant, en ce qui concerne les dégradations au niveau de la façade et les infiltrations d'eau au niveau du parking, que celles-ci ne sauraient constituer un défaut de conformité apparent devant être signalé dès la réception, le Tribunal a, après avoir retenu que lesdits désordres ne se sont révélés qu'après la réception, dit qu'il n'y a pas d'obligation de dénoncer ces désordres dans un bref délai. Les qualifiant de vices affectant un gros ouvrage soumis à la garantie décennale, les juges de première instance ont rejeté le moyen de forclusion de la société SOCIETE1.) concernant les désordres affectant la façade et les balcons et les infiltrations d'eau au niveau du parking, l'assignation introductive d'instance ayant été lancée endéans ledit délai. Les désordres affectant les passages des conduits et câbles réalisés qu'à titre de liaison ont été qualifiés par le Tribunal de menus ouvrages, soumis à la garantie biennale. La réception ayant eu lieu le 1er juillet 2010 et l'assignation datant du 2 février 2014, la partie demanderesse a été déclarée forclose à agir à ce sujet.

Constatant sur base du rapport d'expertise FISCH que les différents postes de préjudice concernent des travaux réalisés par la société SOCIETE1.), les juges de première instance ont retenu que celle-ci est présumée en être responsable.

Au vu du refus de la partie défenderesse de procéder aux travaux de réfection dans le cadre de la transaction, le Tribunal a déclaré la demande en réparation par équivalent fondée en son principe et il a condamné la société SOCIETE1.) à payer au SYNDICAT la somme retenue par l'expert FISCH de 306.259,01 €, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice sur le montant de 61.175,- € et à partir du jour de la demande additionnelle pour le surplus, jusqu'à solde, majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement.

Le Tribunal a, en l'absence de pièces justificatives, rejeté la demande du SYNDICAT de condamner la société SOCIETE1.) au paiement des frais des expertises unilatérales KINTZELE et WIES et il a constaté qu'au regard des paiements intervenus, la demande en condamnation au paiement des frais d'expertise FISCH est sans objet.

Eu égard à l'issue du litige, la société SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure. Le Tribunal a cependant fait droit à la demande de ce chef du SYNDICAT et il lui a alloué la somme de 1.000,- €.

La demande tendant à l'exécution provisoire de la décision a été rejetée et la société SOCIETE1.) a été condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier du 13 mars 2018, la société SOCIETE1.) a relevé appel de la décision du 26 janvier 2018, laquelle lui a été signifiée en date du 6 mars 2018.

L'appelante demande de constater que les parties au litige avaient conclu une transaction selon laquelle elle se serait engagée à réaliser les travaux de réfection et que l'intimée avait accepté ladite transaction, renonçant ainsi à la poursuite de son action judiciaire lancée le 12 février 2014.

Ce serait à tort que le Tribunal a considéré qu'elle n'entendait pas respecter son engagement, de sorte que la demande en condamnation exprimée par la partie intimée est à déclarer non fondée.

Par réformation de la décision entreprise, la société SOCIETE1.) demande à être déchargée de toutes les condamnations intervenues à son encontre.

Elle requiert la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a retenu la forclusion de l'intimé relative aux désordres affectant les passages des conduits et des câbles et en ce qu'il a rejeté la demande en remboursement des frais d'expertises unilatérales.

A titre subsidiaire, pour le cas où le rejet de l'exception de transaction serait confirmé, l'appelante critique le rapport d'expertise FISCH et demande, par réformation, à débouter l'intimé de sa demande en indemnisation, sinon de ramener les montants retenus par l'expert FISCH pour la réfection de la façade.

La société SOCIETE1.) réclame une indemnité de procédure de 1.000,- € pour l'instance d'appel et la condamnation de l'intimé aux frais et dépens des deux instances avec demande en distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

Par conclusions du 8 mai 2018, le SYNDICAT a relevé appel incident du jugement déféré et demande la réformation de la décision entreprise en ce qu'elle l'a débouté de sa demande en remboursement des frais d'expertises unilatérales KINTZELE et WIES .

Il conclut à la confirmation du jugement du 26 janvier 2018 pour le surplus et il requiert l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,- € pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de l'appelante au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

Appréciation de la Cour

L'appel introduit dans les formes et délai de la loi est à déclarer recevable.

1. Quant à l'exception de transaction

Les parties s'accordent pour dire qu'il y a en l'espèce eu une transaction suivant un échange de courriers des 18 octobre et 20 octobre 2016 entre les mandataires des parties litigantes.

Tandis que la société SOCIETE1.) considère qu'aucune inexécution fautive de la transaction entre parties ne saurait lui être reprochée, le SYNDICAT considère que la transaction a à juste titre été déclarée résolue aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) par le Tribunal au motif de l'inaction prolongée de l'appelante par suite de l'accord intervenu suivant échange de courriers des 18 octobre et 20 octobre 2016.

Aux termes de l'article 2044 du Code civil : *« La transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née ou une contestation à naître. Ce contrat doit être rédigé par écrit »*

En vertu des articles 2048 et 2049 du Code civil, les transactions sont limitées à leur objet et ne règlent que les différends qui y sont compris.

L'article 2052 du Code civil dispose que *« Les transactions ont entre les parties l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. »*

Elles présentent en conséquence un effet extinctif. L'effet extinctif se manifeste en matière procédurale par l'exception de transaction qui constitue une fin de non-recevoir et qui ne peut être invoquée utilement que par celui qui a lui-même exécuté ses engagements.

Il résulte d'un courrier adressé par le mandataire du SYNDICAT au mandataire de la société SOCIETE1.) le 18 octobre 2016 que *« L'assemblée générale des copropriétaires de la résidence a accepté votre proposition d'effectuer d'ores et déjà des travaux de redressement, mais, comme j'avais pu précédemment vous l'indiquer, sous les réserves expresses et donc déjà formulées que votre mandante acquiesce aux conditions supplémentaires suivantes :*

** Le remboursement préalable de l'intégralité des frais d'expertise avancés par la copropriété, à savoir : expertise KINTZELE (549,49 euros), expertise WIES (564,37 euros) et expertise FISCH (1.911,78 euros),*

** L'engagement de la société SOCIETE1.) de prendre à sa charge les frais de surveillance par l'expert FISCH des travaux de réfection,*

** La poursuite de la procédure judiciaire pour les vices ou défauts de conformité non redressés par l'intervention de la société SOCIETE4.). »*

Par courrier officiel du 20 octobre 2016, le mandataire de la société SOCIETE1.) confirme l'accord de ses mandants avec les conditions énoncées dans le courrier du 18 octobre 2016.

Il résulte encore de l'avis technique de l'expert FISCH du 13 mars 2017 que *« Lors de la visite des lieux du 23 février 2017, la partie SOCIETE5.) a tenu à préciser que l'arrangement intervenu ne vaut que pour les balcons(terrasses) et les façades. Les autres défauts soulevés (infiltrations au niveau de la cave, compartimentage) ne sont pas visés par l'arrangement amiable.*

Conformément à l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, *« Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.*

Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée. […]»

Les conditions pour qu'il y ait transaction sont 1) l'existence ou la possibilité d'une situation litigieuse, 2) les concessions réciproques des parties à la transaction, 3) l'intention de mettre fin au litige, s'agissant là d'une condition exigée pour tout contrat à savoir l'adhésion consciente des parties à la réalisation des effets normaux de ce contrat (cf. JPL, 28 juin 2017, Rép. fisc. no. 2560/17 et références y citées).

Si, aux termes de l'échange de courriers sus-énoncés, les parties se sont accordées à ce que la société SOCIETE5.) procède, sous certaines conditions toutes à sa charge, à une réparation en nature des désordres - sans par ailleurs préciser que seuls sont visés les désordres affectant les balcons (terrasses) et les façades - , force est de constater que ledit échange entre mandataire ne permet de déceler ni une concession de la part du SYNDICAT, ni une intention de mettre fin au litige.

L'échange de courriers en question ne saurait dès lors être qualifié d'accord transactionnel ayant un effet extinctif sur l'action du SYNDICAT conformément aux articles 2044 et 2052 du Code civil, ce d'autant moins que l'engagement pris par la société SOCIETE1.) était limité aux seuls travaux de redressement des désordres affectant les balcons et façades, à l'exclusion des autres désordres relevés par l'expert FISCH.

L'exception de transaction soulevée par la société SOCIETE1.) est donc, quoique pour des motifs différents, à écarter.

2. <u>Quant au fond</u>

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.), en qualité de promoteur-vendeur, a réalisé la construction d'un ensemble immobilier sis à ADRESSE2.), dénommé ADRESSE4.)», placé sous le régime de la copropriété, des contrats de vente en l'état futur d'achèvement ayant été conclus entre la société SOCIETE1.) et les différents copropriétaires de la ADRESSE4.).

Le jugement n'est pas entrepris en ce que le Tribunal a retenu que la garantie de la société SOCIETE1.) est à analyser par application des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil.

- La forclusion

L'appelante reproche aux juges de première instance d'avoir écarté son moyen tiré de la forclusion de la partie intimée de demander réparation des défauts de conformité apparents concernant les raccords de la façade principale et des balcons, les infiltrations d'eau au niveau du parking et l'aménagement de la pente du garage, étant donné qu'ils ne lui ont pas été dénoncés dans un bref délai.

En matière de vente d'immeubles 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.

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

En outre, le régime de responsabilité des promoteurs diffère suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause.

En effet, l'article 1646-1 précité ne renvoie à la garantie décennale ou biennale des promoteurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par les dispositions particulières de l'article 1642-1 de ce même code, aux termes duquel *« le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents. »*

N'instaurant pas un régime particulier pour les vices apparents, ceux-ci n'ont pas besoin d'être dénoncés dans un bref délai et l'acquéreur peut agir endéans le délai de droit commun de 30 ans (Cour d'appel, 28 mai 2008, n° 32269).

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. S'il se révèle plus tard, il est considéré comme caché (cf. RAVARANI (G.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2006, n° 621, p. 504 ; Jurisclasseur Civil, Vente d'immeubles à construire, Fasc. n° 20, n° 93).

La distinction entre vice apparent et vice caché est ainsi purement technique dès lors que la qualification du vice dépend exclusivement de la date de sa révélation effective (cf. RAVARANI (G.), Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pas. 28, p. 13).

L'application des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil présuppose donc qu'il y ait eu réception de l'immeuble, qui peut être définie comme l'acte par lequel l'acquéreur déclare accepter l'immeuble, avec ou sans réserves.

La réception 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 du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. L'examen de cette volonté – qui peut se déduire de divers éléments – est de pur fait et dépend souverainement de l'appréciation du juge du fond.

Elle peut être expresse ou tacite.

Le jugement du 5 juin 2015 qui a retenu qu' *« il y a eu prise de possession non équivoque des parties communes le 1er juillet 2010 ainsi que paiement intégral et sans réserve du prix de la construction, et qu'il y a dès lors eu réception tacite des parties communes de l'immeuble le 1er juillet 2010 »,* n'a pas été entrepris.

Force est de constater que l'appelante se limite à reproduire son moyen tiré d'une forclusion de défauts conformité prétendument apparents soumis à une obligation de dénonciation dans un bref délai sans émettre la moindre critique circonstanciée par rapport à la motivation des juges de première instance.

Or, comme mentionné ci-avant, à admettre le caractère apparent des désordres en question, il n'existe, en matière de vente d'immeuble à construire, aucune obligation de les dénoncer dans un bref délai.

Il ne résulte, cependant, d'aucun élément du dossier que les désordres relatifs aux raccords de la façade principale et des balcons, respectivement les infiltrations d'eau au niveau du parking, furent relevés avant la réception des travaux.

Au regard des considérations ci-avant, les juges de première instance ont à juste titre retenu qu'il y a application de l'article 1646-1 du Code civil et qu'ils se sont référés au régime de responsabilité découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil.

La qualification subséquente des désordres relatifs aux raccords de la façade principale et des balcons, respectivement les infiltrations d'eau au niveau du parking, de désordre affectant un gros ouvrage, soumis à la garantie décennale, n'a pas été entreprise par la société SOCIETE1.).

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il a décidé que le SYNDICAT n'est pas forclos à agir en réparation des prédits désordres.

La décision n'a pas non plus été entreprise en ce qu'elle a retenu la forclusion du SYNDICAT à agir en ce qui concerne les désordres affectant les passages des conduits et des câbles.

Concernant l'aménagement de la pente du garage, la partie appelante se prévaut d'une renonciation du SYNDICAT à réclamer dédommagement de ce chef alors qu'aux termes de ses conclusions du 17 septembre 2014, elle aurait seulement émis des réserves quant à une éventuelle non-conformité de la rampe sans demander un quelconque dédommagement.

Force est de constater que l'extrait cité par l'appelante des conclusions du SYNDICAT ne permet pas de conclure à une renonciation de celui-ci à réclamer réparation du préjudice découlant d'un désordre affectant la pente du garage.

Le SYNDICAT soutient dès lors à juste titre qu'après la confirmation par l'expert judiciaire de l'existence d'un défaut de conception concernant la pente du garage et eu égard au chiffrage du coût de réfection afférant, elle a toujours pu présenter une demande chiffrée de ce chef en cours d'instance.

Concernant le reproche d'un défaut de dénonciation dudit désordre dans un bref délai, la Cour renvoie à ces développements ci- avant.

Le défaut de conception de la pente du garage qui ne s'est relevé qu'après la réception est à qualifier de désordre affectant un gros ouvrage et dès lors, soumis à garantie décennale.

Le moyen de forclusion soulevé par la partie appelante concernant ce chef de demande est également à rejeter.

- La responsabilité de la société SOCIETE1.)

L'appelante critique le jugement entrepris en ce qu'il a retenu sa responsabilité au motif que *« Les vices relevés par l'expert affectent des ouvrages réalisés par la partie défenderesse, de sorte que celle-ci est présumée en être responsable »* alors qu'elle avait précisément contesté l'existence d'une relation causale entre les vices relevés et les travaux réalisés par elle.

La société SOCIETE1.), en tant que venderesse d'un immeuble à construire, est tenue à la même garantie que les constructeurs en application des articles 1792 et 2270 du Code civil, auxquels l'article 1646-1 du même Code renvoie.

Le promoteur-vendeur a, au même titre que le constructeur d'un immeuble à construire, une obligation de résultat d'exécuter des travaux exempts de vices. Le promoteur-vendeur apparaît comme garant du résultat du travail effectué par l'architecte et l'entrepreneur chargés de l'exécution du travail. Du moment que l'existence du désordre est établie, la responsabilité du promoteur-vendeur est présumée, sauf à établir une exonération éventuelle en rapportant la preuve de la survenance d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure.

Les articles 1792 et 2270 du Code civil auxquels renvoie l'article 1646-1 du Code civil, édictent une présomption de responsabilité. La notion de vice n'est partant pas liée à la notion de faute.

Le promoteur étant tenu d'une obligation de résultat en tant que constructeur, seule la démonstration d'une cause étrangère peut l'exonérer : force majeure, fait d'un tiers, immixtion du maître de l'ouvrage notoirement compétent ou acceptation des risques par la victime. L'indétermination de la cause du sinistre n'est pas une cause exonératoire.

Le fait du tiers imprévisible et irrésistible peut valoir exonération totale, à condition que le comportement du tiers revête les caractères de la force majeure. La faute ou le fait, qui ne présentent pas ces caractères, ne sont pas exonératoires du tout. Le fait du tiers ne peut cependant provenir du fait d'un sous-traitant.

En effet, les fautes que les différents corps de métier auraient commises lors de l'exécution des travaux leur incombant ne peuvent pas valoir comme cause exonératoire. Même si le promoteur a sous-traité les travaux, les désordres constatés sont réputés imputables à son fait, car il répond des sous-traitants comme de lui-même à l'égard des acquéreurs.

Tel que l'ont rappelé à juste titre les premiers juges, les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (Cour d'appel, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28).

Il convient encore de rappeler que l'expertise unilatérale ou officieuse qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions n'est par définition pas contradictoire [mais qu'] une telle expertise, lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (Cour d'Appel, 13 octobre 2005, numéro 26892 du rôle) sans cependant que le juge ne puisse fonder sa décision uniquement sur ladite mesure d'instruction (Cass. 8 décembre 2005 numéro 2226 du registre).

Les rapports d'expertise unilatéraux KINTZELE et WIES sont à considérer comme des pièces parmi d'autres dans le dossier, pour autant qu'ils sont corroborés par les constats de l'expert judiciaire FISCH.

L'expert FISCH a constaté et retenu ce qui suit :

° Les raccords entre la façade et les balcons :

L'expert FISCH a constaté que *« Au droit des raccords précités, on observe sur* ***tous*** *les balcons de la résidence des dégradations au niveau des enduits extérieurs. Les dégradations observées sont caractérisées par des regorgements de sels et de sorties d'eau ».*

Concernant les causes et origine des dégradations, il a indiqué que

« Il ressort des observations faites qu'un complexe d'étanchéité fait défaut au droit du flanc du lit de pose des revêtements de sol des balcons. Comme le revêtement de sol (dalles en granit) ne constitue pas une étanchéité ni une imperméabilisation, le soubassement se sature – au fil du temps – en eau. Comme les balcons sont dépourvus d'une évacuation contrôlée des eaux de drainage et de surfaces, des infiltrations se produisent vers le complexe de la façade isolante. »

Selon l'expert, *« tous les balcons de la résidence sont à assainir. Dans le cadre de ces travaux, les parties endommagées des façades sont à remettre en état. Comme des retouches constitueront un préjudice esthétique substantiel, une réfection totale de l'enduit de finition des façades est à prévoir. »*

L'appelante n'a pas critiqué le jugement déféré en ce qu'il a retenu sa responsabilité concernant les raccords entre la façade et les balcons.

L'existence du désordre étant établie au regard des conclusion de l'expert, la responsabilité de la société SOCIETE1.) est présumée.

° La rampe d'accès au parking :

Au niveau de l'accès au parking, l'expert FISCH a constaté qu' *« Au pied de la rampe des dalles de trottoir ont été abaissées afin de rendre la rampe praticable aux véhicules. Plusieurs dalles sont instables et pianotent ».*

Il estime *« qu'il s'agit en occurrence primairement d'un défaut conceptuel. L'adaptation de la courbure de la rampe aurait dû se faire sur le dernier tronçon (partie intérieure) de la rampe. ».*

Selon l'expert, « *La rampe est à adapter de façon que le trottoir puisse être remis à niveau ».*

La société SOCIETE1.) soutient que la construction de la rampe ne violerait aucune règle ou norme, par exemple DIN, en matière de construction de garage, la preuve étant que tout type de véhicule peut entrer et sortir du garage sans le moindre problème.

Force est de relever que les experts KINTZELE et WIES ont également constaté le problème d'accès au garage, c'est-à-dire une modification non autorisée du trottoir devant la rampe d'accès au garage avec un risque de demande d'une mise en conformité du trottoir par la Commune.

Si la rampe est praticable, toujours est-il qu'elle n'est pas conforme.

Le désordre relevé par l'expert affectant des ouvrages réalisés par la partie SOCIETE1.), celle-ci est présumée en être responsable.

La société SOCIETE1.) ne produit pas le moindre élément pour contredire le rapport d'expertise et n'établit pas l'existence d'une quelconque cause exonératoire.

Le jugement est à confirmer en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société SOCIETE1.) concernant la rampe d'accès au parking.

° Le pignon gauche :

L'expert FISCH a constaté concernant le pignon gauche qu'on *« observe des bandes horizontales prononcées »*.

Il retient qu'*« il s'agit primairement d'un défaut d'ordre esthétique, nous n'excluons pas que le désordre soit en relation causale avec des manquements substantiels au niveau de la réalisation voire de la pose des panneaux isolants. Partant, nous concluons qu'il y a lieu de procéder à un sondage destructif afin de pouvoir se prononcer sur la cause précise du désordre.* »

La société SOCIETE1.) soutient sous la rubrique moins-value pour défaut esthétique que les désordres repris au point 1,1,3,1 du rapport « ne mènent nulle part », de sorte que ledit poste est contesté en son principe et en son quantum.

Or, l'expert FISCH indique de façon précise derrière la position du poste de préjudice, la description du désordre avec précision « Pignon gauche ».

Comme le désordre a primairement un caractère esthétique, l'expert estime qu'il y a lieu de retenir une moins-value.

Le désordre relevé par l'expert affecte des ouvrages réalisés par la société SOCIETE1.), de sorte que celle-ci est présumée en être responsable.

La société SOCIETE1.) ne produit pas le moindre élément pour contredire le rapport d'expertise et n'établit pas l'existence d'une quelconque cause exonératoire.

Le jugement est à confirmer en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société SOCIETE1.) concernant le pignon gauche.

° La façade postérieure :

Au niveau des murets extérieurs, l'expert FISCH a constaté *« la présence de dégradations assimilables à des entrées d'eau »*.

Il a conclu que *« les dégradations observées sont clairement en rapport avec l'absence d'une étanchéité en tête de muret »* et *« les couvertines en béton sont à remplacer par des éléments en tôle »*.

Le désordre relevé par l'expert affecte des ouvrages réalisés par la partie appelante, de sorte que celle-ci est présumée en être responsable.

La société SOCIETE1.), qui se limite à contester la nécessité de remplacement du matériel, ne produit pas le moindre élément pour contredire le rapport d'expertise et n'établit pas l'existence d'une quelconque cause exonératoire.

Le jugement est à confirmer en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société SOCIETE1.) concernant les dégradations de la façade postérieure.

° L'intérieur du parking :

L'expert FISCH a indiqué que dans le parking, *« au droit des passages des conduits d'évacuation, nous avons pu constater des infiltrations substantielles. Des désordres similaires ont également été observés du côté du pignon droit »* et *« l'aménagement du parking ne correspond pas aux termes de l'autorisation de construction. Fait notamment défaut le système de stationnement à double niveau. »*

La société SOCIETE1.) soutient concernant aux infiltrations que l'expert n'a pas pu se prononcer sur les causes précises des infiltrations constatées et aurait émis une simple supposition à cet égard.

Or, elle ne saurait être condamnée sur base d'une hypothèse.

L'appelante conteste encore les conclusions de l'expert FISCH relatives à une prétendue perte d'emplacements, soutenant que le constat d'une construction non conforme à l'autorisation de bâtir serait faux.

Elle soutient qu'il résulterait du procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété du 17 octobre 2019, résolution sub 4. Votre cadastre vertical, que la prétendue absence de places de parking repose sur une erreur de cadastre vertical qui a été redressé par la copropriété.

Elle conteste que la partie intimée ait subi un préjudice en relation avec les désordres constatés, respectivement si elle a qualité pour en réclamer réparation.

En ce qui concerne les infiltrations, l'expert conclut qu'*« étant donné que nous ne disposons pas d'une documentation (plans) technique précise de la construction, nous nous voyons dans l'impossibilité technique à nous prononcer sur les causes précises des infiltrations observées. Comme les sorties d'eau ne sont pas accompagnées de regorgements de calcites, nous favorisons que les infiltrations se produisent au droit des branchements des conduits aux avaloirs extérieurs. » « Nous recommandons de démonter le réseau de collecte et de refaire les branchements défaillants ».*

La partie défenderesse conteste que ces infiltrations soient en relation causale avec les travaux réalisés par elle.

Or, comme le désordre relevé par l'expert affecte des ouvrages réalisés par la partie défenderesse, celle-ci est présumée en être responsable.

Comme mentionné ci-avant, l'indétermination de la cause du sinistre n'est pas une cause exonératoire.

En ce qui concerne l'aménagement du parking, l'expert FISCH conclut à *« une non-conformité substantielle par rapport aux termes de l'autorisation de construction »* et *« comme il est techniquement impossible de remédier à la situation, il y a lieu d'appliquer une moins-value.»*

Si la société SOCIETE1.) soutient que la construction est conforme aux plans autorisés, elle ne fournit, cependant, pas la moindre preuve établissant que les conclusions de l'expert sont fausses.

Le fait que les copropriétaires ont voté pour une modification de l'acte de base, c'est-à-dire pour une mise en conformité du cadastre vertical avec la situation réelle, ne permet pas de conclure que la réalisation du parking souterrain a été conforme à l'autorisation de construction.

Le constat de l'expert quant à une réalisation non conforme de la construction, la responsabilité du promoteur-vendeur est présumée.

Le jugement est à confirmer en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société SOCIETE1.) concernant les infiltrations d'eau dans le parking et la réalisation non-conforme du parking.

o Le passage des conduits et câbles :

Comme mentionné ci-avant, le jugement n'a pas été entrepris en ce qu'il a dit le SYNDICAT forclos à agir en ce qui concerne les désordres affectant le passage des conduits et câbles, de sorte qu'il n'y pas lieu de tenir compte des développements des parties à cet égard.

° Le sous-sol de l'immeuble :

La société SOCIETE1.) critique la décision entreprise concernant les désordres affectant la buanderie, la pompe de relevage et le local technique.

L'expert a notamment constaté au niveau de la buanderie que *« le nombre d'emplacements pour machines à laver est insuffisant par rapport au nombre d'appartements »* et *« L'accessibilité à la pompe de relevage n'est pas assurée. Dans ce contexte, nous tenons à préciser que la vocation précise de l'équipement nous est inconnue ».*

Concernant les causes et origine des désordres constatés, il a indiqué qu'au niveau de la buanderie, le désordre observé au niveau des emplacements pour séchoirs et machines à laver *« est primairement attribuable à des manquements au niveau de la conception de la chose. » « Afin de porter remède aux désordres observés, les conduits sont à encastrer. Comme cette mesure ne permettra pas de libérer l'espace nécessaire, il y a également lieu d'appliquer une moins-value. »*

La société SOCIETE1.) conteste le constat de l'expert concernant la buanderie de même qu'un désordre en relation avec la pompe de relevage faute de connaissance de son utilité.

Concernant la buanderie, l'appelante se limite à des contestations de principe ne permettant pas d'énerver le constat de l'expert FISCH d'un défaut de conformité, l'expert WIES ayant par ailleurs précisé qu' *« il faut par ailleurs déplacer plusieurs machines à laver et sèche-linges pour pouvoir ouvrier le couvercle de la fosse dans laquelle la pompe est posée. L'entretien et le contrôle de cette installation de relevage est donc difficile à réaliser ».*

Le désordre relevé par l'expert concernant la buanderie affecte des ouvrages réalisés par la partie défenderesse, de sorte que celle-ci est présumée en être responsable.

Pour la pompe de relevage, l'expert FISCH a indiqué que *« le désordre est attribuable à des déficiences au niveau de la conception de l'immeuble»* et *« l'installation est à modifier dans son ensemble ».*

L'expert WIES a précisé que le système de relevage des eaux usées est à modifier et à améliorer et il préconise l'installation de deux pompes de relevage munies d'un système d'alarme. Comme mentionné ci-avant, il a encore constaté que la fosse dans laquelle se trouve la pompe de relevage est difficilement accessible.

La société SOCIETE1.) conteste ce poste alors qu'elle ne comprendrait pas ce qu'on lui reproche, en quoi le travail réalisé ne serait pas conforme aux règles de l'art.

Selon l'expert WIES, la pompe de relevage fait partir du système de relevage des eaux usées en provenance des machines à laver, les eaux en provenance des écoulements de sol du sous-sol et probablement aussi les eaux de drainage.

Contrairement aux soutènements de la partie appelante, il s'agit bien d'un désordre affectant une installation relevant de la copropriété.

Le désordre relevé par les experts affecte des ouvrages réalisés par la partie appelante, de sorte que celle-ci est présumée en être responsable.

La société SOCIETE1.) critique ensuite le rapport d'expertise FISCH en ce qu'il ne se prononce pas sur la cause du prétendu désordre constaté au niveau du local technique et sans expliquer quelle intervention serait à faire.

Pour le local technique, l'expert FISCH a constaté au-dessus des plinthes « *des dégradations assimilables à des remontées capillaires »* et il a retenu que *« face à la nature des dégradations, nous ne pouvons pas exclure à ce qu'un défaut subsiste au niveau du drainage et/ou de l'étanchéité des parties enfouies de l'immeuble »* et *« comme nous manquons d'informations précises quant à la construction, il nous est impossible de formuler une proposition de remédiation cohérente. »*

Comme mentionné ci-avant, l'indétermination de la cause du sinistre n'est pas une cause exonératoire.

Le désordre relevé par l'expert affecte des ouvrages réalisés par la partie défenderesse, de sorte que celle-ci est présumée en être responsable.

La société SOCIETE1.) ne produit pas le moindre élément pour contredire le rapport d'expertise et n'établit pas l'existence d'une quelconque cause exonératoire.

Le jugement est à confirmer en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société SOCIETE1.) concernant les désordres affectant la buanderie, la pompe de relevage et le local technique.

° La cage d'escalier

L'appelante conteste le constat de l'expert FISCH et soutient que l'ascenseur a été installé par un professionnel et répond parfaitement aux normes sinon l'SOCIETE6.) ne l'aurait pas réceptionné.

Les portes d'appartement dont l'expert préconise le remplacement ne serait pas des éléments des parties communes, mais des éléments privatifs, de sorte que la copropriété n'aurait pas intérêt ou qualité pour agir de ce chef.

Au niveau de la cage d'escalier, l'expert a constaté que *« au niveau de la cage d'escalier, nous constatons l'absence d'une installation de désenfumage ainsi que des incohérences substantielles au niveau du compartimentage »* et il a relevé qu' *« au vu de la nature des portes des appartements, nous concluons à une non-conformité substantielle par rapport aux prescriptions émises par l'Inspection du Travail et des Mines »*.

Selon l'expert, *« les portes donnant accès aux appartements doivent être mises en conformité par rapport aux termes des prescriptions en vigueur »*.

Le désordre relevé par l'expert affecte des ouvrages réalisés par la partie défenderesse, de sorte que celle-ci est présumée en être responsable.

La société SOCIETE1.) ne produit pas le moindre élément pour contredire les conclusions de l'expert FISCH quant à l'absence d'une installation de désenfumage ainsi que des incohérences substantielles au niveau du compartimentage.

Les développements de la partie appelante concernant la conformité de l'installation de l'ascenseur ne sont pas pertinents et ne permettent pas d'énerver les conclusions de l'expert.

Le jugement est à confirmer en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société SOCIETE1.) concernant les désordres affectant la cage d'escalier.

° Les étages

L'appelante conteste les conclusions de l'expert FISCH et fait remarquer que celui-ci a marqué dans son rapport que les désordres en question concernent des parties privatives, de sorte que se pose la question de l'intérêt et de la qualité pour agir du SYNDICAT.

Pour l'appartement du rez-de-chaussée, côté pignon gauche, les désordres au niveau du revêtement du sol « sont clairement attribuables à l'exécution ». Au niveau de la terrasse, il précise que « *dans le cadre des opérations d'expertise, nous n'avons pas pu identifier la présence d'une natte drainante visant à éviter les stagnations d'eau sous revêtement. ».* Pour les infiltrations au niveau de la cuisine et du séjour, il retient que *«face à l'absence d'informations cohérentes au sujet de la construction, il nous est techniquement impossible à nous prononcer sur la cause du désordre ».*

Les désordres relevés par l'expert affectent des ouvrages réalisés par la partie appelante, de sorte que celle-ci est présumée en être responsable.

- Conclusions

Le jugement est dès lors à confirmer en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société SOCIETE1.) concernant l'ensemble des désordres relevés par l'expert FISCH, à l'exception du passage des conduits et des câbles.

Les questions de savoir si la partie intimée a subi un préjudice en relation avec les désordres constatés, respectivement si elle a qualité pour réclamer réparation pour certains des désordres (manque d'emplacements de parking et d'emplacement de machines à laver respectivement de séchoir, remplacement des portes d'appartement et les travaux de remise en état des parties privatives) seront examinées dans le cadre de la réparation des désordres.

- La réparation

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 de prix, mais l'obligation pour le vendeur de réparer la malfaçon et ce n'est que lorsque le vendeur refuse la réparation du vice, lorsqu'il tarde trop à l'exécuter ou lorsque la réparation s'avère impossible que les sanctions ordinaires peuvent être prononcées (Cour, 15 octobre 1987, P. 27, 188).

Il est constant en cause que par suite du jugement entrepris et de l'appel, la société SOCIETE1.) respectivement ses sous-traitants sont intervenus aux fins de redresser les désordres conformément aux recommandations de l'expert FISCH repris dans son compte-rendu du 13 mars 2017 et sous le contrôle de ce dernier.

Entre mars 2017 et novembre 2022, l'expert FISCH a dressé au moins trois avis techniques qui attestent notamment de l'intervention de la firme SOCIETE7.), sous-traitant de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) a dès lors procédé avec l'accord de la partie intimée à une réparation en nature concernant les balcons et la façade de la Résidence SUSANA.

Si les parties sont actuellement en désaccord sur l'exécution de l'intégralité des mesures de redressement des désordres préconisées par l'expert FISCH, la réparation en nature a nécessairement une incidence sur la demande en réparation de la partie intimée.

Les avis techniques de l'expert FISCH et les photos versées ne permettent pas à la Cour d'apprécier dans quelle mesure les désordres affectant la ADRESSE4.) ont été redressés.

Aux termes de l'article 348 du Nouveau Code de procédure civile, *« les faits dont dépend la solution du litige peuvent à la demande des parties ou d'office, être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible ».*

L'article 349 du prédit code prévoit que *« les mesures d'instruction peuvent être ordonnées en tout état de cause, dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer »*.

Il y a lieu de renvoyer le dossier à l'expert Romain FISCH afin de constater et de décrire les travaux de redressement d'ores et déjà exécutés par la société SOCIETE1.), de procéder à la ventilation entre les travaux déjà réalisés, et les travaux restant le cas échéant à faire et de chiffrer le coût de réfection de ceux-ci.

Au vu des circonstances d'espèce, il y a lieu d'imposer l'avance des frais de cette mesure d'expertise à raison de 50% à chacune des parties, étant cependant précisé que les frais d'expertise seront en fin de compte supportés par la (ou les) partie(s) qui succombe(nt) dans ses (leurs) prétentions.

Il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus et de réserver les demandes en attendant l'issue de l'expertise.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

confirme le jugement en ce qu'il a écarté le moyen de la société SOCIETE1.) S.à r.l. tiré de l'exception de transaction et de la forclusion,

avant tout progrès en cause,

ordonne un complément d'expertise et renvoie le dossier auprès de l'expert Romain FISCH, demeurant professionnellement à L-ADRESSE6.), avec la mission de concilier

les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de déterminer les travaux de redressement entrepris par la société SOCIETE1.) S.à r.l., de procéder à la ventilation entre les travaux déjà réalisés et les travaux restant le cas échéant à faire et de chiffrer le coût de réfection de ceux-ci,

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

ordonne au ORGANISATION1.) et la société SOCIETE1.) S.à r.l., de payer chacun à l'expert le montant de 250,- € au plus tard pour le 15 juin 2025, à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du tribunal,

charge Madame le conseiller Françoise SCHANEN de la surveillance de cette mesure d'instruction,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir le conseiller chargé de la surveillance de la mesure d'instruction,

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

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 23 septembre 2025 au plus tard,

sursoit à statuer pour le surplus.