# Cour d'appel: Arrêt du 30 juin 2010 (Liège). RG 2003/RG/1626

* Date : 30-06-2010
* Language : French
* Section : Case law
* Source : Justel F-20100630-1
* Role number : 2003/RG/1626

Vu l'arrêt prononcé le 4 octobre 2006 désignant J.D.en qualité d'expert ;

Vu la demande d'interprétation de la mission d'expertise introduite par les parties en application de l'article 973 § 2 du code judiciaire.

Vu les conclusions des parties et dossiers déposés par l'association des copropriétaire X.et la sa Y.

La cour dans son arrêt précité a décidé que l'expertise devait porter sur deux axes :

- le premier est relatif à la levée des réserves retenues lors de la réception définitive des parties communes.

- Le deuxième est relatif aux vices cachés graves ou véniels survenus dans le délai de 10 ans suivant la réception définitive des parties communes, sauf disposition contractuelle contraire.

Le caractère grave ou véniel des vices cachés survenus depuis la réception provisoire ou définitive sera à apprécier par la cour en considération de l'avis qui sera émis par l'expert sur ce point.

La cour note que dans son assignation originaire du 25 janvier 2000, la copropriété a visé de nouveaux griefs, différents de ceux réservés au PV de réception définitive du 3 juillet 1997, -comme celui des terrasses en façade, de l'apparition de rouille en l'absence d'évacuation correcte de l'eau pluviale-, et il appartient seulement à l'expert de s'intéresser à ceux qui n'étaient pas apparents lors de la réception définitive. Après la visite des lieux du 12 juin 2001, la copropriété X.a conclu en 2002 et soulevé deux vices supplémentaires à ceux réservés par le PV de réception définitive : la stabilité de la façade suite aux traces d'humidité et à l'absence de rejointoyage qui a entraîné une colonisation d'insectes, et la corrosion des balcons et parties métalliques de la façade.

Tous ces points doivent être abordés par l'expert, dans la mesure où ils ont été dénoncés dans le délai décennal, prenant à tout le moins

cours à la réception provisoire en ce qui concerne le promoteur.

Quant à l'interprétation de l'arrêt de la cour, la phrase « pour que la garantie décennale puisse commencer à courir, il eut fallu que les points réservés aient été réceptionnés et ils ne l'ont pas été » signifie qu'en ce qui concerne les seuls points réservés, la garantie décennale ne peut commencer à courir que lorsque la réserve a été levée par

l'exécution correcte du travail et leur agréation. Tous les autres vices ne pourraient plus être invoqués 10 ans après la date de la réception provisoire, sauf exception pour les garanties particulières fournies par les entrepreneurs qui ne commenceraient qu'à la réception définitive , ce que la cour ne peut contrôler à l'heure actuelle en raison de l'absence de production des contrats et acte de base.

Il apparaît dès lors opportun de demander à l'expert d'examiner la période des vices apparus entre le 3 juillet 1997 et le 3 juillet 2007, qu'ils soient graves ou cachés véniels.

En conclusion, l'avis circonstancié de l'expert ne doit dès lors porter que sur les vices réservés dans le PV de réception définitive et

- sur les vices autres qu'apparents,

- affectant les parties communes,

- apparus depuis la réception définitive du 3 juillet 1997,

- apparus avant le 3 juillet 2007.

Quant à la nature commune ou privative de l'immeuble affectée par les désordres, elle sera débattue dans le cadre du fond et il appartient à l'expert , en cas de contestation, de poursuivre sa mission en examinant le point litigieux à la demande de l'une ou l'autre des parties. Il en va ainsi des balcons et colonnes de support des terrasses et de la conception de l'écoulement des châssis.

La mission de l'expert sera modifiée de la manière qui sera précisée au dispositif du présent arrêt.

PAR CES MOTIFS,

La cour statuant contradictoirement,

Vu l'article 973 § 2 du code judiciaire,

Modifie la mission de l'expert de la manière suivante :

- se rendre sur les lieux litigieux

- prendre connaissance des dossiers et conventions intervenues, que les parties lui auront communiqué 8 jours avant la date de la première réunion d'expertise,

- limiter son examen aux parties communes, y compris cependant celles qui sont contestées comme telles,

- dire i tous les travaux réservés au procès-verbal de réception définitive ont été exécutés,

- si non, décrire ceux qui restent à exécuter pour une mise en état de réception définitive, d'en estimer le coût et la durée,

- dire si ceux qui ont été exécutés l'ont été selon les règles de l'art et quelles modifications doivent éventuellement être apportées en précisant le coût et la durée,

- dire si des vices ou malfaçons sont apparus entre le 3 juillet 1997 et le 3 juillet 2007, qu'ils soient graves ou véniels, les décrire, préciser le mode de réparation, la durée, le coût.

- Donner son avis sur la cause de l'apparition de ces vices et malfaçons, en précisant s'il s'agit d'une erreur de conception et/ou d'exécution et rassembler tous éléments de nature à éclairer la cour sur les responsabilités incombant à chacune des parties, en effectuant au besoin un pourcentage entre elles,

- Evaluer le coût des mises et remises en état pour parvenir à un état normal de l'immeuble conforme aux règles de l'art,

- Evaluer les troubles de jouissance et préjudices subis et à subir par l'appelante,

- Dresser les comptes entre parties en donnant son avis sur les périodes de retard dans l'exécution des travaux réclamés par l'appelante.

- Répondre avec précision aux notes de faits directoires que les parties auront transmises dans le délai strict imposé par l'expert à la suite du dépôt de ses préliminaires.

Arrêt prononcé, en langue française, à l'audience publique de la VINGTIÈME chambre de la cour d'appel de Liège, palais de justice, place Saint-Lambert 16 à Liège, le 30 juin 2010, par Cécile DUMORTIER, conseiller f.f. président, assisté de Olivier TOUSSAINT, greffier, après signature par les magistrats qui ont pris part au délibéré, et par le greffier.

Cécile DUMORTIER, président

Evelyne DEHANT, conseiller

Philippe GARZANITI, conseiller