

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 102/24 - III – COM

**Arrêt commercial**

**Audience publique du quatre juillet deux mille vingt-quatre**

**Numéro CAL-2022-00020 du rôle**

Composition:

Alain THORN, président de chambre,  
Anne-Françoise GREMLING, premier conseiller,  
Marc WAGNER, conseiller,  
Isabelle HIPPERT, greffier.

**E n t r e :**

**la société anonyme SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 3 décembre 2021,

intimée sur appel incident,

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

**e t :**

**1) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE SOCIETE2.),** dont l'immeuble de copropriété est sis 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,

intimé aux fins du susdit exploit GEIGER,

appelant par incident,

comparant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**2) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) 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.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit GEIGER,

comparant par Maître Arzu AKTAS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**3) la société anonyme SOCIETE5.) (SOCIETE5.)) S.A.,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**4) la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) s.à r.l.,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

**5) la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) s.à r.l.,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au registre de commerce et

des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

intimées aux fins du susdit exploit GEIGER,

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

### **LA COUR D'APPEL :**

Par jugement commercial du 29 octobre 2020, le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a condamné, à la demande du Syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.) et de divers copropriétaires, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après, « SOCIETE1.) »), la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (ci-après, « SOCIETE4.) »), la société anonyme SOCIETE5.) SA (ci-après, « SOCIETE5.) »), la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL (ci-après, « SOCIETE6.) ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL (ci-après, « SOCIETE7.) ») *in solidum*, à réaliser, sur le chantier de la résidence SOCIETE2.), sise au ADRESSE2.), L-ADRESSE2.), les travaux de réfection suivants :

« • *décapage du décrochement du mur extérieur au ISS et 2SS pour élargir la voie de roulement et le rayon de courbure extérieure au maximum,*

• *correction des pentes + profilage des rampes,*

• *adoucissement de la pente en pied de rampe par chargement de matière et prolongement sur une partie de la zone horizontale. Une adaptation du sol est à faire jusque devant le local « poubelles » et sur la première place de parking, étant entendu qu'il y a lieu de garantir le bon écoulement de l'eau vers les rigoles,*

• *décapage du restant des chasse-roues encore existant,*

• *rajouter de la signalétique, p. ex. : panneaux limitant la vitesse (10km/h), miroirs dans les angles à chaque niveau, bande caoutchouc de protection + signalisation aux murs (courbes), trait / marquage d'orientation au sol,*

- *déplacement des extincteurs portatifs surplombant la voie de circulation, p.ex. suivant indications sur les plans de repérage joints dans l'annexe D.2,3,*
- *déplacement des traits de marquage entre les emplacements de stationnement formant les lots 022 et 023, d'une part, et les emplacements de stationnement formant les lots 010 et 011, d'autre part,*

*[..] les travaux listés au point 3.4 du tableau dressé en page 52 du rapport de l'expert EXPERT1.)»*

Le même jugement, les a également condamnées à effectuer lesdits travaux dans un délai de six mois à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 1.500 euros par jour de retard dûment constaté (ci-après, l'« *Astreinte* »).

L'Astreinte a été plafonnée au montant de 75.000 euros.

Le jugement du 29 octobre 2020 a été signifié aux parties condamnées, en date du 28 janvier 2021.

Par requête du 15 août 2021, SOCIETE1.) a demandé au tribunal de prononcer la suppression, sinon la suspension de l'Astreinte jusqu'au 4 novembre 2021, en application de l'article 2063 du Code civil, au motif qu'elle se trouverait dans l'impossibilité d'exécuter les travaux de réfection ayant fait l'objet de la condamnation, dans le délai imposé par le tribunal.

A titre subsidiaire, SOCIETE1.) demandait à être tenue quitte et indemne par SOCIETE5.), SOCIETE6.), SOCIETE4.) et SOCIETE7.), de la condamnation prononcée à son encontre par jugement du 29 octobre 2020.

SOCIETE5.), SOCIETE6.) et SOCIETE7.) se ralliaient à la demande principale et aux développements de SOCIETE1.).

Les prédites sociétés ajoutaient qu'un délai de six mois seulement serait largement insuffisant pour pouvoir réaliser les travaux ordonnés par le tribunal, et ce notamment au vu de la situation pandémique et de la pénurie du matériel qui en découlerait.

De plus, le jugement commercial du 29 octobre 2020 aurait prévu que le délai des six mois commencerait à courir à compter de la signification du jugement en cause, c'est-à-dire en même temps que le délai d'appel. Or, les parties condamnées auraient été obligées d'attendre la fin du délai d'appel avant de commencer l'exécution des travaux de réfection.

Le temps imparti afin de réaliser les prédits travaux serait dès lors *de facto* diminué de quarante jours et ne correspondrait même pas à six mois.

Le Syndicat et les Copropriétaires s'opposaient à la suppression, voire à la suspension de l'Astreinte et faisaient valoir que les circonstances de l'espèce ne constitueraient pas une impossibilité d'exécuter les travaux de réfection, mais qu'ils correspondraient tout au plus à une difficulté d'exécution, imputable aux parties condamnées.

Ils demandaient, à titre reconventionnel, la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, des parties adverses au paiement de la somme de 750 euros, pour réparation de leur dommage moral, eu égard aux tracas subis, ainsi qu'au paiement de la même somme à titre d'indemnité de procédure, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils réclamaient enfin, à titre reconventionnel, leur condamnation au paiement de la somme de 800 euros, pour le remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat, sur base des règles régissant la responsabilité délictuelle.

Par jugement rendu en date du 14 octobre 2021, le tribunal a dit la demande principale recevable et partiellement fondée, d'une part, et recevable et non fondée la demande reconventionnelle, d'autre part.

Il a dit que l'astreinte prononcée par le jugement du 29 octobre 2020 est suspendue pendant la période du 30 juillet 2021 au 22 août 2021 inclus.

Il a estimé que la période susvisée constituait une impossibilité temporaire de réaliser les travaux de réfection au sens de l'article 2063 du Code civil, mais que pour le surplus, SOCIETE1.) ne justifiait d'aucune impossibilité d'exécution de la condamnation principale.

Par exploit du 3 décembre 2021, SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel de ce jugement qui n'a pas été signifié.

L'appelante déclare limiter son appel, en ce qu'elle demande uniquement à la Cour de supprimer l'astreinte, sinon d'augmenter le délai de suspension de l'astreinte.

Les juges de première instance auraient à tort limité la suspension de l'astreinte à la seule période des congés collectifs.

SOCIETE1.) soutient avoir mis tout en œuvre pour se conformer à la condamnation et avoir pris toutes les précautions.

Elle aurait fait signifier sans tarder le jugement la condamnant aux travaux de remise en état et aurait dû attendre l'expiration du délai d'appel avant d'entreprendre quoi que ce soit.

Une fois le délai d'appel expiré, l'appelante aurait dû effectuer toutes les démarches préalables à la réalisation desdits travaux, n'étant elle-même ni une entreprise générale, ni un bureau d'architectes, ni un bureau d'ingénieurs conseils, à savoir notamment l'élaboration des documents contractuels et techniques nécessaires à un appel d'offres dans les règles de l'art, la vérification des offres reçues, et la réalisation de démarches diverses afin de garantir l'accessibilité des lieux et l'exécution des travaux dans des conditions exemptes de danger.

L'appelante donne à considérer qu'elle était partant tributaire du degré de diligence d'entreprises tierces.

L'appel d'offre aurait été envoyé à trois entreprises, le 2 avril 2021, mais seule la société SOCIETE8.) aurait répondu positivement en date du 21 avril 2021, avant de remettre son offre finale le 27 mai 2021.

La société SOCIETE8.) aurait informé l'appelante qu'elle ne serait pas en mesure de débiter les travaux avant septembre 2021.

La société SOCIETE9.), initialement chargée d'une mission de « *coordinateur sécurité chantier* », serait tombée en faillite, de sorte qu'il aurait fallu trouver un remplaçant.

Un imprévu serait ensuite apparu, dès le début des travaux, en ce que la société SOCIETE8.) aurait constaté que le mur en béton à démolir intégralement était, en réalité, un mur structurel, contrairement aux conclusions de l'expert judiciaire, entérinées par le tribunal.

L'appelante aurait partant dû faire usage d'une autre façon de procéder que celle préconisée par l'expert.

La condamnation principale aurait été entièrement exécutée moyennant des frais avancés par SOCIETE1.).

Le non-respect du délai de 6 mois à compter de la signification du jugement du 29 octobre 2021 serait indépendant de la volonté de l'appelante.

Pour le cas où la Cour ne ferait pas droit à la demande de suppression de l'astreinte, SOCIETE1.) lui demande de prolonger la suspension de celle-ci jusqu'à l'achèvement des travaux.

En tout état de cause, les sociétés intimées devraient, le cas échéant, tenir SOCIETE1.) quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre.

SOCIETE1.) conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.)) conclut au rejet de l'appel.

Relevant appel incident, il demande à la Cour de refuser toute suspension de l'astreinte, y compris pendant la durée du congé collectif, et de condamner les autres parties à l'instance *in solidum* au remboursement du montant de 614,25 euros au titre des frais d'avocat ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 750 euros.

Pour le surplus, il conclut à la confirmation du jugement entrepris.

SOCIETE2.) demande encore la condamnation des autres parties à l'instance *in solidum* à lui rembourser le montant de 5.356,09 euros, au titre des frais d'avocat pour l'instance d'appel, et à lui payer en outre une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

Il souligne le caractère exceptionnel de la faculté conférée au juge de supprimer ou de suspendre l'astreinte.

Pour bénéficier d'une telle mesure, il incomberait au débiteur d'établir l'impossibilité réelle d'exécution de la condamnation principale, ce que SOCIETE1.) n'établirait pas en l'occurrence.

Les codébiteurs n'auraient jamais été dans l'impossibilité d'exécuter l'obligation de faire pesant sur eux, endéans le délai fixé.

Ce délai aurait été largement suffisant pour exécuter la condamnation.

SOCIETE1.) aurait « *manqué cruellement de diligence* » dans le traitement des offres.

Les parties adverses, qui seraient toutes des professionnels expérimentés dans le secteur du bâtiment, auraient disposé de toutes les informations nécessaires et utiles, dès avant la signification du jugement rendu le 29 octobre 2021.

La préparation du chantier aurait requis un temps minimal, étant donné le rapport d'expertise judiciaire très détaillé quant à la description des travaux de réfection à réaliser.

Contrairement à l'affirmation de l'appelante, l'expert n'aurait nullement préconisé une démolition du mur en béton dont il s'agit, mais seulement un « *décapage du décrochement du mur extérieur au 1 SS et 2 SS* ».

La faillite de la société SOCIETE9.) n'aurait exercé aucune influence sur le calendrier des travaux.

Les partes intimées autres que SOCIETE2.) auraient fait preuve d'une « *inaction totale* ».

Quant aux congés collectifs, SOCIETE2.) fait valoir qu'ils se situaient postérieurement à la date à laquelle les travaux auraient dû être terminés, à savoir le 28 juillet 2021, de sorte que les juges de première instance auraient à tort suspendu l'astreinte pendant cette période, outre qu'une dérogation administrative aurait pu être sollicitée par l'appelante.

SOCIETE2.) reproche aux codébiteurs de s'être montrés négligents dans l'exécution de la condamnation à une réparation en nature.

Il conviendrait de condamner les codébiteurs *in solidum* au remboursement des frais et honoraires d'avocat de la copropriété ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure.

SOCIETE4.) se rallie aux conclusions de SOCIETE1.).

Elle souligne que sa mission se limitait à établir les plans d'autorisation et d'exécution et que, dans le cadre du litige, elle a établi les plans à l'attention de l'expert judiciaire.

SOCIETE4.) n'aurait, en aucune façon, retardé l'exécution des travaux de réparation en nature.

Elle aurait dû se fier à SOCIETE1.) pour la mise en œuvre de ladite réparation en nature et se limiter à payer le décompte présenté par SOCIETE1.).

SOCIETE4.) soutient qu'une intervention active de sa part n'aurait fait que retarder l'exécution de la condamnation.

L'expertise judiciaire aurait été insuffisante pour définir les travaux à réaliser.

Selon SOCIETE4.), « *la période après-pandémie (aurait été) difficile en termes de délais* ».

SOCIETE4.) réclame à SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 2.500 euros pour chaque instance.

Les parties intimées SOCIETE7.), SOCIETE5.) ET SOCIETE6.) se rallient aux conclusions de SOCIETE1.).

Elles ajoutent que le délai de six mois à compter de la signification du jugement, imparti par les juges de première instance, aurait dès le départ été largement insuffisant.

De plus, la juridiction du premier degré aurait fait courir à tort le délai d'exécution simultanément avec le délai d'appel.

Les intimées estiment enfin que le jugement du 29 octobre 2020 contient une « *erreur de taille* », en ce qu'il ne préciserait pas les modalités de constatation et de réception des travaux faisant l'objet de la condamnation, de sorte qu'en cas de contestation, il aurait été impossible aux codébiteurs de démontrer que les travaux étaient terminés.

### **Appréciation de la Cour**

L'article 2063 du Code civil dispose ce qui suit : « *Le juge qui a ordonné l'astreinte peut en prononcer la suppression, en suspendre le cours durant le délai qu'il indique ou la réduire, à la demande du condamné, si celui-ci est dans l'impossibilité définitive ou temporaire, totale ou partielle de satisfaire à la condamnation principale.* »

La charge de la preuve de l'impossibilité d'exécution incombe au débiteur condamné sous astreinte, auquel il appartient de démontrer l'existence d'une réelle impossibilité d'exécution ; une difficulté d'exécution, même majeure, n'est pas une cause de suppression ou de suspension (cf. Cour d'appel, 15.10.2008, Pas. 34, 291 ; 13.03.2013, Pas. 36, 175).

L'alourdissement de l'exécution de l'obligation principale ne peut donner lieu à une modification de l'astreinte (cf. conclusions de l'avocat général E. KRINGS sous Cour de Justice Benelux, 25.09.1986, Jur. C. J. Benelux, 1986, p. 27 ; J. van COMPERNOLLE et G. de LEVAL, L'astreinte, Larcier, 4<sup>e</sup> éd., n° 120).

D'une manière générale, la notion d'impossibilité est entendue restrictivement par les tribunaux dans la ligne de la jurisprudence de la Cour de Justice Benelux (cf. J. van COMPERNOLLE et G. de LEVAL, op. cit., n° 123).

Il ressort des éléments du dossier que la question de la durée des travaux destinés à la réparation en nature a été débattue devant l'expert judiciaire et la juridiction du premier degré.

Dans son rapport établi le 18 juin 2018, l'expert judiciaire EXPERT1.) a estimé à un mois la durée des travaux de réfection (cf. pièce n° 1 de la farde I de Me SCHWARTZ, page 49).

Dans une lettre datée du 18 mars 2021 (cf. pièce n° 8 de la farde de Me RUKAVINA), SOCIETE10.) SARL, le bureau d'ingénieurs conseils consulté par l'appelante, a estimé la durée des travaux de réfection à deux mois.

Le délai accordé par la juridiction de première instance est de six mois à compter de la signification du jugement, ce qui mettait à disposition des débiteurs un délai de plusieurs mois – cinq mois à compter de la signification, en se basant sur le délai retenu par l'expert judiciaire et quatre mois à compter de la signification, en se basant sur le délai estimé par les consultants de l'appelante - pour accomplir les diligences administratives et techniques préalables nécessaires.

Un tel délai aurait normalement dû suffire amplement aux débiteurs pour réaliser les diligences administratives et techniques préalables, d'autant qu'il s'agit en l'occurrence de professionnels expérimentés de la construction qui étaient en contact régulier avec de multiples entreprises du secteur du bâtiment et que le rapport d'expertise judiciaire contient une description complète et précise des travaux de réfection à réaliser.

Il est relevé en outre que les débiteurs n'étaient nullement tenus d'attendre l'expiration du délai d'appel pour entreprendre quoi que ce soit et qu'ils auraient parfaitement pu entamer certaines diligences préalables dès le prononcé du jugement, autrement dit dès la fin du mois d'octobre 2020.

La signification dudit jugement en date du 28 janvier 2021, leur a donc laissé un délai supplémentaire de trois mois pour préparer l'exécution probable de la condamnation à la réparation en nature.

Selon la jurisprudence, l'astreinte n'aurait pas été due au cours de la période pendant laquelle l'exécution forcée de la condamnation principale aurait été suspendue en raison de l'introduction de l'appel (cf. not. Cour de Justice Benelux, 05.07.1985, Pas. 26, 259).

Il s'y ajoute que l'impossibilité d'exécution s'apprécie en principe sur la base de circonstances postérieures à la condamnation principale ; l'impossibilité qui autorise le juge qui a prononcé une astreinte à en suspendre le cours ou à la réduire s'entend de celle qui n'était pas connue du juge qui l'a prononcée, soit qu'elle est apparue après le prononcé de cette décision, soit qu'elle n'a pas été portée à la connaissance du juge avant sa décision (cf. O. MIGNOLET, L'astreinte, Chronique de jurisprudence (2007-2011), J. T. 2012, pages 859-860, n<sup>os</sup> 25 à 31 ; J. van COMPERNOLLE et G. de LEVAL, op. cit., n<sup>o</sup> 120-1).

Or, en l'espèce, les codébiteurs de la réparation en nature font état, dans le présent contexte, de circonstances qui étaient connues des juges avant le prononcé de la décision dont la révision est demandée.

C'est partant à tort que l'appelante soutient, à l'appui de sa demande en révision, que le délai pour exécuter les travaux de réfection aurait été, dès le départ, excessivement bref et que son point de départ aurait été fixé, à tort, à une date antérieure à l'expiration du délai d'appel.

Il est constant en cause que les travaux de réfection n'ont finalement débuté que le 1<sup>er</sup> septembre 2021, soit environ dix mois après le prononcé du jugement portant condamnation à la réparation en nature et plus de sept mois après le début du cours de l'astreinte.

Ainsi que SOCIETE2.) le soutient à juste titre, les pièces versées aux débats font ressortir une certaine lenteur dans le traitement du dossier par SOCIETE1.), et notamment dans l'envoi des appels d'offres et la prise de décision quant aux suites à réserver aux offres reçues.

C'est ainsi que l'appel d'offres n'a été lancé que le 2 avril 2021.

Force est de constater, d'autre part, que le reproche de SOCIETE2.), selon lequel les codébiteurs de SOCIETE1.) auraient fait preuve d'une « *inaction*

*totale* » n'est pas véritablement contesté par ces derniers et qu'aucun élément du dossier ne va dans un sens contraire.

La faillite de la société SOCIETE9.) SARL, dont se prévaut l'appelante, n'a exercé aucune influence sur le cours de travaux, puisque celle-ci est intervenue bien après le début des travaux, plus précisément le 15 novembre 2021 et que la société SOCIETE11.) SARL, dont l'offre est datée du 9 avril 2021 (cf. pièce n° 22 de la farde de Me RUKAVINA) avait été chargée de la mission de coordination de la sécurité, dès avant le début des travaux.

La Cour constate par ailleurs que, contrairement aux affirmations de l'appelante, l'expert judiciaire n'a pas préconisé une destruction du mur en béton situé dans la zone d'accès au parking souterrain, mais simplement le « *décapage du décrochement du mur extérieur* » aux premier et deuxième sous-sol (cf. page 44 du rapport d'expertise) ; que le jugement du 29 octobre 2020 a repris très exactement cette proposition et qu'il est constant que le mur en question n'a finalement pas été détruit, mais qu'il a subi une « *découpe du béton sur une longueur de 150 cm et une largeur de 200 cm* ».

Quant à l'absence de précision des conditions dans lesquelles les parties au litige étaient censées constater le bon achèvement des travaux de réfection, moyen dont se prévalent les intimées SOCIETE7.), SOCIETE5.), et SOCIETE6.), celui-ci est sans pertinence, puisqu'aucune question litigieuse ne concerne la date à laquelle les travaux de réfection auraient été achevés.

La demande de SOCIETE1.) tendant à la suppression et, subsidiairement, à l'augmentation du délai de suspension de l'astreinte accordé par les juges du premier degré, doit dès lors être rejetée comme infondée.

En revanche, c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que la période du congé collectif, située entre le 30 juillet et le 22 août 2021, constituait une impossibilité temporaire d'exécution de la réparation en nature au sens de l'article 2063 du Code civil et qu'aucune disposition légale ne faisait obstacle à sa prise en compte, alors même que sa survenance était postérieure à l'écoulement du délai fixé par le jugement du 29 octobre 2020.

En conséquence, c'est à bon droit que les juges du premier degré ont suspendu le cours de l'astreinte pendant la période du congé collectif susvisée et rejeté, pour le surplus, la demande en suppression, sinon en suspension du délai d'exécution formée par SOCIETE1.).

Le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, est un droit fondamental, dont l'exercice n'est susceptible d'engager la responsabilité civile de son auteur, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, que dans

le cas d'un abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une faute lourde équipollente au dol ou, tout au moins, une légèreté blâmable.

En l'absence d'une telle faute dans le chef de SOCIETE1.), il convient de rejeter comme infondée la demande de SOCIETE2.) en indemnisation de ses frais et honoraires d'avocat, tant pour la première instance, par confirmation de la décision attaquée, que pour l'instance d'appel.

Comme la partie SOCIETE1.) succombe dans ses prétentions, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure doit être rejetée.

Faute par les parties intimées SOCIETE2.) et SOCIETE4.) de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes formées sur cette base légale doivent pareillement être rejetées pour l'instance d'appel et également pour la première instance, par confirmation de la décision attaquée pour ce qui concerne SOCIETE2.).

#### **PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, troisième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

déboute le Syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.) de sa demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat,

déboute les parties au litige de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Alain THORN, président de chambre, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.