Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 42/26 – VII – CIV

Audience publique du quinze avril deux mille vingt-six

Numéro CAL-2024-00211 du rôle.

Composition :

Michèle RAUS, président de chambre ;
Joëlle GEHLEN, premier conseiller ;
Daniel LINDEN, conseiller ;
Myriam LOEWEN, greffier.

E n t r e :

le SOCIETE1.), établi à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

ayant repris l'instance suite à la nomination d'un nouveau syndic lors de l'assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2024, suivant reprise d'instance du 6 janvier 2025,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 12 février 2024,

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

partie intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 12 février 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 250053, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) 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 NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 12 février 2024,

partie défaillante.

LA COUR D'APPEL :

Par requête du 29 avril 2016 le SOCIETE1.) (ci-après « le syndicat ») a assigné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.)) en référé-expertise.

Par ordonnance n° 333/2016 du 27 juin 2016, le juge des référés a fait droit à la demande du syndicat et a nommé l'expert PERSONNE3.), qui a déposé son rapport d'expertise le 15 octobre 2019.

Suivant exploit d'huissier du 1er septembre 2021, le syndicat a fait donner assignation aux époux GROUPE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et a demandé, en ordre principal, d'ordonner l'enlèvement des éléments ajoutés et la remise en état endéans un mois à partir du jour de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 2.000,- € par jour de retard. En ordre subsidiaire, le syndicat a demandé d'ordonner l'exécution des travaux arrêtés par l'expert endéans un mois à partir du jour de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 2.000,- € par jour de retard.

Il a demandé en tout état de cause, de condamner les époux GROUPE1.) à lui rembourser le montant de 3.030,30 € au titre de frais d'expertise, le montant de 25.000,- € au titre d'honoraires d'avocat, une indemnité de procédure de 5.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et de les condamner

aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Edmée CONZEMIUS, qui la demandait, affirmant en avoir fait l'avance.

Suivant exploit d'huissier du 24 janvier 2020, les époux GROUPE1.) ont fait donner assignation en intervention à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l. (ci-après « *la société SOCIETE3.)* ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant être prononcée à leur encontre telle que réclamée par le syndicat dans son assignation du 1er septembre 2021. Ils ont également demandé de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, de voir condamner la société SOCIETE3.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que l'ensemble des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'Etude d'Avocats GROSS & Associés, sinon de Maître Laurent LIMPACH, qui la demandait, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE3.) a réclamé la condamnation des époux GROUPE1.) à lui payer le montant de 4.000,- € au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon sur base de l'article 1382 du Code civil, ainsi que le montant de 3.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) étant décédé, PERSONNE1.) a déclaré reprendre l'action de son époux par acte de reprise d'instance du 10 février 2023.

Par jugement dudit Tribunal du 13 décembre 2023, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, celui-ci a rejeté l'exception tirée du libellé obscur de l'assignation du 1er septembre 2021 et de l'assignation en intervention du 24 janvier 2022, a rejeté le moyen de forclusion tiré de l'article 266 du Nouveau Code de procédure civile et a reçu les demandes en la forme.

Les demandes du syndicat, la demande de la société SOCIETE3.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, la demande de la société SOCIETE3.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat, ainsi que les demandes du syndicat, de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ont été rejetées.

L'exécution provisoire du jugement n'a pas été prononcée et le syndicat a été condamné aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'Etude d'Avocats GROSS & Associés, représentée par Maître Laurent LIMPACH, qui la demandait, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour statuer dans ce sens, le Tribunal a examiné en premier lieu les moyens ayant trait à la recevabilité de la demande. S'agissant de l'exception du libellé obscur, les juges de première instance ont retenu qu'elle a été présentée en temps utile, au seuil de l'instance, et qu'elle était recevable. Ils ont retenu que l'intention

du syndicat était suffisamment claire et sans équivoque, de sorte qu'un débat sur le fond de l'affaire a bien eu lieu. PERSONNE1.) et la société SOCIETE3.) n'ayant pas établi avoir subi de préjudice, ils ont rejeté le moyen d'irrecevabilité tiré du libellé obscur.

S'agissant de la prétendue forclusion pour tardiveté de l'action en garantie soulevée par la société SOCIETE3.), le Tribunal a considéré que comme l'appel en garantie a déjà été effectué, l'intervention forcée était recevable aussi longtemps que le procès principal est en cours et a rejeté la demande.

En ce qui concerne le fond de l'affaire, les juges de première instance ont rappelé, à titre liminaire, les règles relatives à la charge de la preuve énoncées à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile et à l'article 1315 du Code civil.

Le Tribunal a constaté que par assemblée générale des copropriétaires tenue le 5 mai 2015, les époux GROUPE1.) ont obtenu l'accord unanime des copropriétaires pour installer au 4ème étage une couverture en verre et des vitrages de sécurité. Cette autorisation n'étant assortie d'aucune condition particulière, les magistrats de première instance en ont conclu qu'une violation de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis n'a pas été établie.

S'agissant de la demande basée sur l'article 12 in fine du règlement général de copropriété de la Résidence « ENSEIGNE1.) », il a été constaté que les époux GROUPE1.) ayant requis une autorisation et l'ayant obtenue, ils n'ont pas engagé leur responsabilité personnelle pour faute ou négligence et aucune faute ne saurait leur être reprochée.

En ce qui concerne la responsabilité contractuelle sur base des articles 1134, 1135 et 1142 du Code civil et la responsabilité délictuelle sur base de l'article 1382 du Code civil, le Tribunal a rappelé que les deux régimes de responsabilité précités présupposent une faute, soit de nature contractuelle, soit de nature délictuelle, et a retenu qu'aucune faute ne pouvait être reprochée aux époux GROUPE1.).

S'agissant de l'article 6-1 du Code civil ayant trait à l'abus de droit, les juges de première instance ont considéré que le syndicat n'a pas développé ce moyen et qu'il n'a pas non plus été établi de quelle manière les actions des époux GROUPE1.) constitueraient un abus de droit en présence d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le Tribunal en a conclu que la demande n'était fondée sur aucune des bases légales invoquées et il l'a rejetée.

Le syndicat a interjeté appel contre ce jugement, par exploit d'huissier du 12 février 2024, pour voir, suivant conclusions de synthèse, par réformation du jugement entrepris :

- dire que la copropriété n'a jamais autorisé l'installation du coupe-vent sur une partie commune, notamment sur un élément de la toiture,
- constater que le vitrage du 4ème étage a été installé sur un élément non stable des parties communes et non destiné à recevoir cette construction supplémentaire exposée aux intempéries,
- constater une installation non-conforme aux règles de l'art et non autorisée comme telle,
- dire qu'il y a eu acceptation du rapport d'expertise de la part des deux parties intimées, qu'il n'y a lieu de procéder ni à une expertise complémentaire, ni à une contre-expertise, que le rapport d'expertise est complet et définitif, et l'entériner,
- au cas où une expertise complémentaire serait demandée, dire que les frais y relatifs seront avancés par les parties intimées et resteront à leur charge,
- ne pas accorder de délai d'exécution supplémentaire aux parties intimées,
- en ordre principal, ordonner l'enlèvement pur et simple des éléments ajoutés et la remise en pristin état endéans un mois à partir du jour de la signification de l'arrêt à intervenir, sous peine d'une astreinte de 2.000,- € par jour de retard,
- en ordre subsidiaire, ordonner l'installation d'un nouveau vitrage tel qu'arrêté par l'expert endéans un mois à partir du jour de la signification de l'arrêt à intervenir, sous peine d'une astreinte de 2.000,- € par jour de retard,
- en tout état de cause, condamner PERSONNE1.) à rembourser à la partie appelante les frais d'expertise à raison de 3.030,30 €,
- condamner PERSONNE1.) à rembourser à la partie appelante les frais et honoraires d'avocat estimés sous toutes réserves, notamment sous la réserve de pouvoir augmenter la demande, à la somme de 30.000.- €,
- déclarer l'arrêt à intervenir commun à la société SOCIETE3.) et constater son acceptation du rapport d'expertise,
- condamner les intimées à payer chacune à l'appelant la somme de 12.000,- € pour les deux instances au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- rejeter les demandes adverses en paiement des frais et dépens de l'instance d'appel et indemnités de procédure de 1.500,- € qui sont non-fondées,
- condamner les intimées aux frais et dépens de l'instance,
- ordonner l'exécution provisoire et sans caution de l'arrêt à intervenir.

A l'appui de son appel, le syndicat soulève en premier lieu qu'il y aurait eu violation de l'article 16 la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, et de l'article 10 du règlement général de copropriété de la Résidence « ENSEIGNE1.) ».

Le syndicat rappelle que comme les époux GROUPE1.) avaient l'intention d'installer un coupe-vent sur leur terrasse privative, qui était de nature à modifier l'aspect extérieur de l'immeuble, ils auraient été obligés de requérir l'autorisation de la copropriété. Par lettre du 19 mars 2015, ils auraient demandé l'autorisation « *de poser des vitrages de sécurité sur la terrasse haute du 4ème étage qui vont dépasser le niveau du muret toiture de l'ordre de 60 cm. Ceci est nécessaire pour*

garantir la sécurité car le garde-corps actuel (mur de toiture) n'a pas la hauteur réglementaire de 100 cm. D'autre part, il y a tellement de vent en haut que je ne peux pas profiter de ma terrasse. »

Selon le syndicat lors de l'assemblée générale du 5 mai 2015, les discussions auraient porté sur une fixation dans le béton privatif et non sur les éléments de charpente, la cloison devant être installée, non pas sur un élément porteur de la copropriété, mais sur le balcon privatif. Le libellé du point 14 du procès-verbal constituant l'autorisation serait : « *La demande de Monsieur PERSONNE2.) en vue de l'installation au 3ème étage d'une marquise et au 4ème étage une couverture en verre et des vitrages de sécurité au balcon trouve l'accord de l'assemblée qui se prononce favorablement sur ce désir. Les frais des travaux sont aux seuls frais du demandeur.* »

L'appelant soutient que l'autorisation n'aurait pas porté sur une installation fixée sur la couverture en zinc de la toiture commune, constituant une partie commune, mais dans le béton de la terrasse privative. Les époux GROUPE1.) n'auraient jamais sollicité, ni obtenu, l'autorisation d'installer leur vitrage sur une structure de la toiture.

Selon le syndicat, le coupe-vent aurait été installé sur le muret non stable de la toiture, les chevilles d'ancrage traverseraient la plaque en zinc, l'isolation, le bois de la charpente laissant ainsi un bras de levier énorme à l'action du vent, en violation de l'autorisation et des règles de l'art. Ces faits seraient corroborés par le rapport d'expertise.

Le syndicat reproche au Tribunal d'avoir élargi la portée du procès-verbal d'assemblée et de l'avoir interprété en faveur d'une installation sur la toiture, ce qui ne résulterait pas de l'autorisation.

L'appelant soutient ensuite que même à supposer que les époux GROUPE1.) avaient été autorisés à fixer leur installation sur les parties communes (quod non), leur responsabilité serait engagée du fait des malfaçons avérées, toute autorisation de réaliser des travaux emportant implicitement, mais nécessairement, l'obligation de respecter les règles de l'art. L'installation d'un vitrage non stable, non résistant au vent et mettant en cause l'étanchéité de la charpente par le système d'amarrage et le manque d'orifices pour l'écoulement des eaux de condensation constituerait une faute, causant un préjudice à la copropriété.

Le syndicat se prévaut également de l'article 10 du règlement de copropriété qui poserait le principe que tout copropriétaire est responsable à l'égard des autres copropriétaires des troubles de jouissance, des fautes ou négligences.

L'appelant reproche au Tribunal de s'être limité à dire que le coupe-vent avait été autorisé sans examiner les termes-mêmes de cette autorisation par rapport à la demande, sans examiner si l'autorisation donnée a été observée et sans considérer

le rapport d'expertise et les malfaçons constatées de nature à affecter la solidité et la stabilité de la toiture et établissant les fautes manifestes de l'intimée.

Le syndicat soulève ensuite que la responsabilité contractuelle de PERSONNE1.) devrait être engagée, sur base des articles 1134,1135 et 1142 du Code civil, subsidiairement délictuelle, sur base de l'article 1382 du Code civil.

Selon le syndicat, l'autorisation constituerait un contrat, conclu entre les époux GROUPE1.) et les autres copropriétaires, qui devrait être exécuté de bonne foi. Or, en installant le coupe-vent en violation de l'autorisation, les époux auraient violé le contrat, et devraient payer des dommages-intérêts.

Dans le cas où l'autorisation donnée ne serait pas constitutive d'un contrat, la responsabilité délictuelle de PERSONNE1.) serait engagée pour les mêmes causes.

En outre, le syndicat considère que les actes de l'intimée constitueraient un abus de droit, en vertu de l'article 6-1 du Code civil, dans la mesure où l'installation du coupe-vent aurait été effectuée en violation de l'autorisation, sur la toiture commune, sans respecter les normes de sécurité et de stabilité.

L'appelant reproche également au Tribunal de s'être uniquement référé à l'autorisation de la copropriété sans examiner les malfaçons et les moyens relatifs à l'acceptation par les deux parties intimées du rapport d'expertise rendu par l'expert PERSONNE3.), son bienfondé et les condamnations demandées.

Concernant le rapport d'expertise de PERSONNE3.), le syndicat affirme que PERSONNE1.) l'aurait accepté en le transmettant sans réserve à la société SOCIETE3.) et elle aurait mis cette dernière en demeure d'effectuer les travaux de mise en conformité. Les courriers produits démontreraient, selon le syndicat, une reconnaissance explicite des non-conformités, ce qui rendrait irrecevables les contestations ultérieures de l'expertise. La société SOCIETE3.) aurait également accepté le rapport d'expertise dans deux courriers, où elle confirmerait qu'elle redresserait les non-conformités.

Le syndicat soutient que l'expertise serait complète, détaillée et pertinente. Se prévalant des conclusions de l'expert PERSONNE3.) et des remèdes préconisés, le syndicat relève que l'expert aurait conclu à la non-conformité de l'installation sur base de la non-stabilité du système en lui-même et sur base du problème d'étanchéité, même s'il n'avait pas procédé à l'examen de la stabilité du vitrage par rapport à la charpente, faute de plans de constructions de la charpente que personne n'aurait été en mesure de fournir.

Le syndicat considère que même si l'expert n'avait pas préconisé des mesures urgentes à prendre en 2019, la situation serait différente actuellement. L'action du vent et de l'humidité serait susceptible d'aggraver les désordres, notamment l'instabilité de la construction du fait de la dégradation progressive du bois dans

lequel serait ancré le vitrage. Le syndicat estime qu'une intervention immédiate serait nécessaire pour éviter une aggravation prévisible.

Les prétentions adverses visant à réduire les travaux à une simple adaptation de l'étanchéité seraient incompatibles avec les constatations techniques, de sorte qu'elles devraient être rejetées.

Le syndicat considère que la société SOCIETE3.) aurait commis des malfaçons et qu'elle serait fautive pour avoir installé un vitrage lourd et exposé au vent sur une partie non stable de la charpente.

S'agissant des dommages-intérêts revenant à la copropriété, l'appelant, se basant sur les textes précités, et sur l'article 12 in fine du règlement de copropriété, maintient sa demande à hauteur de 30.000,- €, au regard des frais et honoraires d'avocat liés notamment aux nombreuses procédures auxquelles il aurait dû faire face, à la participation à l'expertise, aux réunions d'assemblée générale générées par le litige, et aux différentes actions en justice.

PERSONNE1.) se rapporte en premier lieu à la sagesse de la Cour en ce qui concerne la recevabilité de l'appel en la pure forme. L'intimée demande à :

- voir dire nul l'acte d'appel s'il a été signifié à domicile à la société intimée SOCIETE3.) et si cette dernière n'a pas été réassignée,
- donner acte à l'intimée qu'elle conteste formellement les moyens d'appel, et, partant, voir confirmer purement et simplement le jugement du 13 décembre 2023 dans toutes ses dispositions,
- voir dire l'ensemble des demandes adverses non-fondées,
- sinon, écarter le rapport d'expertise en ce qu'il est manifestement incomplet et dire non-fondées les demandes adverses,
- sinon, il y a tout au plus lieu de prévoir une modification au niveau de l'étanchéité du système de fixation,
- sinon, voir ordonner un complément d'expertise, sinon une contre-expertise, afin de clarifier le point de la prétendue non-conformité de l'installation du vitrage de sécurité, à l'aide de la documentation technique complète à fournir par la partie appelante,
- en tout état de cause, voir dire la demande adverse en condamnation sous astreinte non-fondée, sinon accorder à l'intimée un délai de 6 mois pour réaliser les éventuels travaux,
- donner acte à la partie concluante qu'elle demande, en cas de condamnation, à voir condamner la société SOCIETE3.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation en nature ou par équivalent, ainsi que pour tout montant principal, intérêts et accessoires,
- en tout état de cause, dire non-fondées les demandes adverses en condamnation au paiement d'une indemnité pour frais d'expertise, d'avocat et d'une indemnité de procédure,

- condamner l'appelant à tous les frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de l'Etude d'Avocats GROSS & Associés, sinon de Maître Laurent LIMPACH qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- condamner l'appelant à payer à l'intimée la somme de 1.500,- € pour la première instance et de 1.500,- € pour l'instance d'appel, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A titre liminaire, PERSONNE1.) remarque qu'au moment de l'acte d'appel du 12 février 2024, le syndic SOCIETE4.) S.à r.l. aurait démissionné avec effet immédiat lors de l'assemblée générale du 7 février 2024, alors que seul le syndic en fonctions pourrait valablement représenter le syndicat des copropriétaires en justice en vertu de l'article 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété. Dès lors, au moment de l'acte d'appel, le syndic démissionnaire n'aurait pu accomplir que des actes conservatoires dictés par l'urgence. Le nouveau syndic, la société SOCIETE2.), aurait été nommé ultérieurement par l'assemblée générale du 24 juin 2024.

En ce qui concerne la recevabilité de l'acte d'appel en la pure forme, l'intimée expose qu'elle ignore si l'acte d'appel aurait été valablement signifié à la société SOCIETE3.) et si celle-ci avait été réassignée conformément à l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile. Elle relève qu'en cas de signification à domicile et de défaut de réassignation, l'acte d'appel serait entaché de nullité. Elle se rapporte à la sagesse de la Cour quant à la régularité de l'acte d'appel au regard de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, et quant à la recevabilité en la pure forme de l'acte d'appel.

S'agissant des faits et rétroactes, PERSONNE1.) rappelle en détail le contexte historique du litige. Elle précise que l'autorisation demandée en 2015 aurait concerné la « *surélévation* » du muret du balcon et du garde-corps haut de 40 centimètres d'un verre de sécurité de 60 centimètres afin d'obtenir une hauteur totale de 100 centimètres pour améliorer la sécurité de la terrasse et atteindre la hauteur réglementaire.

La demande d'autorisation aurait été accompagnée de détails techniques fournis par la société SOCIETE3.) et le procès-verbal serait sans ambiguïté. L'autorisation aurait été accordée à l'unanimité et sans aucune condition supplémentaire. Il serait clair que l'autorisation porterait sur la mise en place d'un vitrage fixé « *à même le muret* » afin d'en augmenter la hauteur.

Elle relève que les travaux, réalisés durant l'été 2015, n'auraient jamais posé aucun problème à la copropriété ou à un des copropriétaires, et plusieurs autres copropriétaires auraient installé des vitrages analogues, en utilisant les mêmes techniques et les mêmes principes de fixation, sans jamais être inquiétés ni assignés.

L'intimée conteste formellement la nouvelle version des faits proposée par l'appelant, qui, après avoir prétendu que les vitrages auraient été installés sans autorisation, prétendrait qu'ils auraient dû être installés « *dans le béton de la*

terrasse privative ». Si tel avait été le cas, aucune autorisation de l'assemblée générale n'aurait été nécessaire, les parties privatives relevant de l'usage exclusif du copropriétaire. L'existence même de la demande d'autorisation démontrerait que les époux GROUPE2.) auraient bien expliqué que la fixation se ferait sur le muret, partie commune, ce qui justifierait l'intervention de la copropriété.

L'intimée rappelle que l'installation aurait été effectuée par un professionnel, le vitrage étant fixé sur la tablette avec un rail de fixation spécialement prévu à cet effet, avec des étanchéités et des écoulements, et qu'il n'y aurait eu aucun souci d'étanchéité ou de stabilité depuis 2015.

En ce qui concerne le rapport d'expertise de PERSONNE3.), PERSONNE1.) souligne d'abord que ce rapport n'aurait jamais pu être mené à son terme, l'expert ayant été privé d'informations indispensables à l'accomplissement de sa mission. Il aurait sollicité, dès 2017, les plans de la toiture, les notes de calculs statiques, les détails structurels et les fiches techniques nécessaires pour évaluer la stabilité globale de la charpente soutenant le vitrage, mais ces documents ne lui auraient jamais été fournis, malgré des relances. Il aurait été contraint de déposer un rapport fondé uniquement sur des hypothèses, ce qu'il reconnaîtrait dans son propre texte. Il aurait noté qu'aucune conclusion définitive n'aurait pu être tirée sur la stabilité du vitrage, faute de connaître la constitution précise de la toiture. Ainsi, ce rapport d'expertise ne serait que hypothétique, les plans n'ayant jamais été transmis à l'expert, alors qu'il serait impossible qu'ils n'aient jamais existé pour ce type d'immeuble.

A titre subsidiaire, l'intimée relève que l'expert aurait pris le soin de préciser que le vitrage installé serait conforme quant à son poids et quant à d'éventuelles vibrations en raison du vent. S'agissant de la stabilité du vitrage au vent, il préciserait que son rapport repose sur « *l'hypothèse que le système de fixation du vitrage n'offre pas la résistance pour parer à la charge horizontale du vent* », les renseignements techniques sur ce point ne lui ayant pas été transmis, alors que la non-conformité ne pourrait être constatée sans ces éléments selon l'intimée. En outre, l'expert aurait retenu qu'aucune mesure d'urgence n'aurait été nécessaire, vu que le vitrage n'aurait jamais présenté le moindre danger depuis son installation. L'intimée en conclut que le rapport devrait être écarté, faute de valeur probante.

L'intimée conteste le fait que le muret serait impropre pour recevoir les vitres de sécurité, cela ne résultant nullement du rapport d'expertise, de même que le fait que cette installation serait non-conforme aux règles de l'art. Elle conteste également l'existence de tout prétendu préjudice dans le chef de la copropriété.

PERSONNE1.) souligne enfin que la stabilité de l'installation serait confirmée par le temps, le vitrage ayant été installé depuis 2015, sans le moindre mouvement, sans infiltration, sans dégradation du bois. Elle relève en outre qu'elle aurait invité l'appelant à venir sur place afin d'avoir les informations manquantes et constater la bonne exécution des travaux, mais il l'aurait toujours refusé.

S’agissant de la prétendue violation de la loi sur la copropriété et du règlement de copropriété, l’intimée se prévaut de la demande d’autorisation portant sur l’installation des vitrages de sécurité précitée, de même que de l’accord unanime obtenu, résultant du point 14 du procès-verbal de l’assemblée précité. Cet accord n’aurait été assorti d’aucune condition. Si une telle condition existait, la preuve devrait en être apportée par l’appelant. Il n’y aurait ainsi pas de faute dans le chef de l’intimée.

L’intimée soutient que l’existence de prétendus dégâts liés à une installation non-conforme aux règles d’art n’aurait pas non plus été établie par le syndicat, et ne pourrait venir annuler une autorisation délivrée par l’assemblée générale.

S’agissant de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle de l’intimée, soulevées par l’appelant à titre subsidiaire, l’intimée considère qu’aucune faute ou inexécution ne saurait lui être reprochée, et que tout préjudice ferait également défaut. En outre, aucun abus de droit de son chef n’aurait été prouvé.

Concernant la prétendue acceptation du rapport d’expertise, l’intimée soutient ne jamais l’avoir accepté, le simple fait de le transmettre à la société SOCIETE3.) ne valant pas acceptation.

L’intimée souligne en outre que l’expert n’aurait constaté aucun problème d’étanchéité. Toutefois, si la Cour venait à considérer que des travaux devraient être entrepris, l’intimée considère qu’un complément d’expertise, sinon une contre-expertise, serait indispensable pour déterminer le moyen de s’assurer que les fixations sont bien étanches et de clarifier, à l’aide de la documentation technique complète à fournir par l’appelant, la question de la prétendue non-conformité de l’installation du vitrage.

Concernant la demande en paiement de la somme de 30.000,- € au titre de dommages-intérêts, l’intimée observe que le syndicat ne justifierait aucun préjudice, et que les montants réclamés seraient disproportionnés et partiellement étrangers au présent litige. De plus, aucune faute sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil n’aurait été commise par l’intimée, les travaux ayant été réalisés conformément à l’autorisation, et la somme dépassant l’enjeu du litige.

Enfin, l’intimée s’oppose à toute astreinte, celle-ci supposant un refus d’exécution qui n’existe pas. Elle demande en outre qu’un délai de six mois soit accordé pour d’éventuels travaux, en raison des délais actuels des entreprises.

PERSONNE1.) rappelle que les vitrages auraient été installés par un professionnel spécialisé, la société SOCIETE3.), qui n’aurait jamais refusé de collaborer avec l’expert et aurait même proposé de procéder à des vérifications sur place, propositions systématiquement refusées par l’appelant. En cas de condamnation, l’intimée demande à la Cour à voir condamner la société SOCIETE3.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation en nature ou par équivalent ainsi que pour tout montant principal, intérêts et accessoires. Elle précise

que les vitrages étant en place depuis 2015 et tout étant sec, le travail aurait été réalisé avec soin et selon les règles de l'art.

S'agissant des demandes accessoires, l'intimée conteste les demandes relatives au paiement de l'indemnité de procédure, au remboursement de frais d'expertise et à la condamnation aux dépens formulées par l'appelant. Elle relève que l'expertise de PERSONNE3.) n'aurait pas pu être menée à terme faute de collaboration du syndicat, et demande à ce que ces frais restent alors à charge des différents copropriétaires, sinon, à la charge du syndicat, ce dernier ayant refusé de communiquer des informations techniques.

Le syndicat estime que le changement de syndic aurait été dûment opéré et qu'un acte de reprise d'instance par la société SOCIETE2.) S.à r.l. aurait été déposé. Il précise ensuite que l'acte d'appel ayant été valablement signifié à personne à la société SOCIETE3.), il serait recevable en la pure forme.

S'agissant de la demande de PERSONNE1.) relative à une expertise complémentaire « *pour déterminer le moyen pour s'assurer que les fixations sont bien étanches* », le syndicat s'y oppose, considérant qu'une nouvelle expertise, demandée après l'acceptation du rapport de l'expert PERSONNE3.), aux frais de la copropriété, serait superfétatoire. A titre subsidiaire, le syndicat demande que les frais d'une nouvelle expertise soient supportés par l'intimée.

En ce qui concerne les condamnations requises, le syndicat considère que seule une astreinte serait susceptible de contraindre PERSONNE1.) à exécuter l'arrêt à venir, compte tenu notamment de son attitude procédurale systématiquement obstructive depuis 2016 malgré toutes les tentatives amiables de la copropriété et du fait que le coupe-vent ne serait accessible que par l'appartement privatif de l'intimée.

Appréciation de la Cour

- *Quant à la recevabilité de l'appel*

Concernant le changement de syndic, il convient de constater que lors de l'assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2024 (pièce n° 40 de la farde n°2 de l'appelant), le syndicat des copropriétaires a procédé à la nomination d'un nouveau syndic, la société SOCIETE2.) S.à r.l., qui a repris l'instance suivant acte du 6 janvier 2025. La copropriété est partant valablement représentée en justice conformément à l'article 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Concernant la signification de l'acte d'appel à la société SOCIETE3.), il ressort des actes de procédure que celui-ci a bien été signifié à personne, de sorte qu'il n'y a pas lieu de procéder à la réassignation de la société SOCIETE3.).

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

- *Quant au fond*

La demande du syndicat vise en ordre principal l'enlèvement des vitrages installés par PERSONNE1.), se basant sur la violation des textes suivants : l'article 16 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'article 10 du règlement général de copropriété de la Résidence « ENSEIGNE1.) », les articles 1134, 1135 et 1142 du Code civil, l'article 1382 du Code civil et l'article 6-1 du même code.

S'agissant de l'autorisation d'installer un coupe-vent, conformément à l'article 16 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'autorisation visant les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci, sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il ressort du compte rendu / procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires qui s'est tenue le 5 mai 2015 (pièce n°1 de la farde n°1 des pièces versées par l'appelant) que les époux GROUPE1.) avaient demandé l'autorisation « *de poser des vitrages de sécurité sur la terrasse haute du 4ème étage qui vont dépasser le niveau du muret de toiture de l'ordre de 60 cm. Ceci est nécessaire pour garantir la sécurité car le garde-corps actuel (mur de toiture) n'a pas la hauteur réglementaire de 100 cm. D'autre part, il y a tellement de vent en haut que je ne peux pas profiter de ma terrasse.* »

Cette autorisation a été accordée à l'unanimité par l'assemblée générale, et figure au point 14 du procès-verbal, dont le libellé est le suivant : « *La demande de Monsieur PERSONNE2.) en vue de l'installation au 3ème étage d'une marquise et au 4ème étage une couverture en verre et des vitrages de sécurité au balcon trouve l'accord de l'assemblée qui se prononce favorablement sur ce désir. Les frais des travaux sont aux seuls frais du demandeur.* »

Pour rapporter la preuve que le pare-vent aurait dû être installé sur la terrasse, le syndicat se réfère à des discussions qui auraient eu lieu au cours de l'assemblée générale concernant des conditions techniques de cette autorisation, sans toutefois établir la preuve des faits allégués.

L'intimée se réfère à des détails techniques, fournis par la société SOCIETE3.), qui auraient accompagné la demande d'autorisation, sans les verser au dossier.

A défaut d'autres précisions et même s'il est établi en l'espèce qu'une autorisation a bien été demandée par les époux GROUPE1.) et qu'elle leur a été accordée, sa teneur est imprécise et peut porter à équivoque quant à son interprétation, il ne peut être conclu si les travaux ont été réalisés conformément à cette autorisation.

Cependant, même à supposer que l'autorisation ait permis une fixation sur la faîtière, les travaux devaient en toute hypothèse respecter les règles de l'art et d'éventuelles malfaçons (stabilité/étanchéité) pourraient, le cas échéant, justifier l'enlèvement de la structure.

En effet, l'autorisation de l'assemblée générale n'est accordée que sous réserve de la conformité des travaux envisagés avec les règles administratives applicables au bâtiment concerné, et résultant notamment des règles d'urbanisme. (Jurisclasseur Copropriété Fasc. 99 : travaux à l'initiative de copropriétaires. – Procédure d'autorisation, § 77.)

L'autorisation ne spécifiant pas explicitement sur quels éléments « *une couverture en verre et des vitrages de sécurité au balcon* » peuvent être installés, s'il s'agit du sol de la terrasse ou de la couverture en zinc de la faîte de la toiture, il y a lieu de retenir qu'en tout état de cause les travaux d'installation des vitrages de sécurité ont dû être effectués conformément aux règles de l'art.

Le rapport de l'expert PERSONNE3.), ordonné par le juge des référés, a été déposé le 15 octobre 2019. Sur base des conclusions de ce rapport, l'appelant entend engager la responsabilité de PERSONNE1.) du fait de la violation de l'article 10 du règlement de la copropriété, selon lequel : « *tout copropriétaire est responsable à l'égard des autres copropriétaires des troubles de jouissance, des fautes ou négligences* ».

Il ressort de ce rapport, versé au dossier, que l'expert PERSONNE3.) a entrepris des analyses basées sur des inspections et constats faits sur place et sur ses calculs faits subséquemment, même si, malgré des sollicitations répétitives, il n'a pas obtenu une précision technique supplémentaire et cruciale sur le mode de connexion entre le chevron et la poutre de faîte soutenant l'ensemble du garde-corps vitré et du couronnement de la toiture.

L'expert PERSONNE3.) conclut, en résumant sa prise de position, que :

- la stabilité et la résistance au vent du vitrage actuel ne sont pas garanties,
- la charpente et la structure de la toiture n'offrent pas les conditions requises pour supporter adéquatement le système de vitrage actuel,
- l'étanchéité vers l'intérieur des éléments de la toiture est fortement mise en cause par le système d'amarrage et le rejointoiement au silicone du socle de fixation du vitrage,
- le manque d'orifices pour eaux de condensation dans le socle de fixation et sa disposition au milieu de la couverture de zinc de la faîte compromettent l'écoulement approprié des eaux,
- les remèdes et le coût global des travaux est estimé à 14.391,- €.

Les remèdes préconisés par l'expert PERSONNE3.) consistent en :

- l'enlèvement et l'élimination de l'ensemble des éléments du vitrage existant,

- l'enlèvement et l'élimination de la couverture de zinc de la faîte de toiture,
- la fourniture et la mise en œuvre d'une nouvelle couverture de zinc sur la faîte de toiture,
- la fourniture et la mise en œuvre d'un vitrage conformément à ses indications graphiques figurant dans l'annexe IV du rapport.

L'intimée conteste ce rapport en invoquant notamment le fait que des documents techniques essentiels n'ayant pas été transmis à l'expert PERSONNE3.), ce rapport ne serait qu'hypothétique et l'expert ne pourrait pas constater la non-conformité sans ces éléments.

Bien qu'un rapport d'expertise ne lie pas le juge et que celui-ci reste libre d'apprécier l'avis donné par l'expert (Cour, 10 juillet 1996, no 16983 du rôle), les juges ne doivent néanmoins s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec grande prudence et uniquement lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte, dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour, 18 décembre 1962, Pas. 19, p. 17).

Dans la présente affaire, le rapport d'expertise judiciaire et contradictoire renseigne de façon claire et précise que l'intimée a réalisé les travaux relatifs au garde-corps vitré en violation des règles de l'art et qu'il existe des malfaçons dans son installation.

L'intimée ne verse aucun élément objectif convaincant et vérifiable qui permettrait de remettre en cause les conclusions du rapport et les réfections préconisées par l'expert PERSONNE3.), de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'écarter ou d'ordonner un complément ou une contre-expertise.

En effet, il résulte du rapport que même si l'expert n'avait pas tous les documents qu'il avait demandés, il a pu donner son appréciation motivée quant à la conformité des travaux aux règles de l'art, qui n'est pas contredite par les contestations avancées par l'intimée.

Le fait que le garde-corps vitré soit encore en place est sans pertinence quant à l'appréciation du rapport d'expertise.

Compte tenu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire de statuer sur le grief tiré d'une prétendue acceptation du rapport par l'intimée, la Cour s'appropriant des constatations techniques de l'expertise et jugeant qu'il n'y a pas lieu à nouvelle expertise.

Il y a lieu de relever, que « *pour assurer l'effet des dispositions du règlement de copropriété, il importe qu'il existe des moyens d'actions contre les copropriétaires qui entendent s'y soustraire. En effet, les tribunaux considèrent, de façon constante, que ces copropriétaires se rendent ainsi coupables d'une violation de leurs obligations contractuelles. En conséquence, il existe deux actions. La première tend*

à l'exécution en nature de l'obligation ou à la cession du trouble, la seconde tend à obtenir des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi. (…) *L'action en suppression d'un trouble vise, en général, la suppression d'installations irrégulières qui constituent un empiètement sur les parties communes.* (…)

Il est à noter à ce sujet que les tribunaux français ont parfois refusé d'ordonner l'enlèvement d'installations irrégulières, motif pris que le trouble causé aurait un caractère minime. Or, il nous semble que l'article 1143 du Code civil autorise expressément le créancier à demander la destruction des ouvrages faits en contravention à la convention et cela sans considération de leur importance. En conséquence, l'enlèvement d'installations réalisées en violation de clauses non équivoques du règlement de copropriété, respectivement des dispositions légales supplétives, doit être ordonné, même au cas où on pourrait soutenir que les frais de cette suppression sont « hors de proportion avec le préjudice causé. » (Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, 1978, n°92 et suivants).

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que l'intimée a commis une faute engageant sa responsabilité contractuelle en installant le pare-vent qui n'est pas conforme aux règles de l'art.

Il y a partant lieu, par réformation du jugement entrepris, de faire droit à la demande principale du syndicat et d'ordonner l'enlèvement du garde-corps vitré et à la remise en pristin état.

La responsabilité de PERSONNE1.) ayant été retenue sur base de la violation de l'article 10 du règlement de la copropriété et l'enlèvement du garde-corps vitré ayant été ordonné, l'examen des autres bases juridiques invoquées par l'appelant visant ce même résultat est devenu sans objet.

La demande de l'intimée visant une modification au niveau de l'étanchéité du système de fixation est à rejeter, les conclusions du rapport de l'expert PERSONNE3.) et les remèdes visés étant sans équivoque.

- *Quant au délai dans lequel l'enlèvement des éléments rajoutés devra intervenir et la peine d'astreinte*

L'appelant demande que l'enlèvement des éléments rajoutés intervienne endéans un délai d'un mois à partir de la signification de l'arrêt, sous peine d'astreinte de 2.000,- € par jour de retard. L'intimée demande que ce délai soit porté à six mois, en raison des délais des entreprises, sans qu'il soit assorti d'une astreinte.

Les travaux d'enlèvement et la remise en pristin état devant être effectués par un professionnel et afin de laisser un délai raisonnable pour la planification et la réalisation de ces travaux, la Cour ordonne qu'ils soient réalisés endéans un délai de six mois à compter de la signification du présent arrêt.

En application de l'article 2059 du Code civil, la Cour assortit cette condamnation d'une astreinte de 150,- € par jour de retard, tout en précisant qu'elle est plafonnée à un montant maximum de 15.000,- €, et qu'elle commence à courir à l'expiration dudit délai de six mois.

- *Quant à la demande en intervention forcée*

L'intimée demande la condamnation de la société SOCIETE3.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation en nature ou par équivalent ainsi que pour tout montant principal, intérêts et accessoires.

Il découle des développements qui précèdent que le rapport d'expertise de PERSONNE3.) est sans équivoque, de sorte qu'il y a lieu de retenir que la société SOCIETE3.) a effectué les travaux d'installation du garde-corps vitré pour PERSONNE1.) en violation des règles de l'art. Sa responsabilité contractuelle est, partant, engagée.

De plus, dans un courrier du 10 décembre 2019, la société SOCIETE3.) a confirmé « *que les non-conformités seront redressées et donc à la charge de la société SOCIETE3.)* » (pièce n° 17 de la farde n°1 de l'appelant).

Il y a lieu de la condamner à tenir quitte et indemne PERSONNE1.) de toute condamnation en nature ou par équivalent ainsi que pour tout montant principal, intérêts et accessoires.

- *Quant aux dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocats*

Le syndicat base sa demande sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, ainsi que sur l'article 12 in fine du Règlement de la copropriété selon lequel « (…) *Le copropriétaire qui augmenterait les charges communes pour son usage personnel, ou dont la responsabilité personnelle pour faute ou négligence, serait engagée à l'égard des autres copropriétaires ou des tiers, doit supporter les frais ou dommages et intérêt qui en résultent*. »

La jurisprudence luxembourgeoise (Cass. 9 février 2012, n°5/12, N° 2881 du registre ; Cour d'appel, 13 octobre 2005, rôle n°26892 ; Cour d'appel, 11 juillet 2001 et 30 janvier 2002, rôle n°24442 ; Cour d'appel, 6 novembre 2012, n°494/12) a admis qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Dans un arrêt récent, la Cour de cassation a conclu que la faute délictuelle devait être caractérisée (Cass. 6 novembre 2025, n°145/2025, N° CAS-2025-00041 du registre).

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent ainsi un préjudice distinct, réparable sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Cependant comme l'exercice d'une action en justice est libre, de même que le fait de résister à une action, on ne peut « admettre que le seul fait d'engager un procès sans avoir la certitude absolue de réussir constitue une faute » (Mazeaud et Tunc, Traité de responsabilité civile, n° 591 et suiv.). Il en est de même pour l'exercice d'une voie de recours.

Dans les conditions factuelles de l'espèce, il n'est pas établi que PERSONNE1.) ait commis une faute civile au vu des textes prémentionnés, en résistant à la demande du syndicat.

C'est partant à bon droit que les juges de première instance ont débouté le syndicat de sa demande en remboursement des frais d'avocat.

- *Quant aux demandes accessoires*

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Faute de justifier la condition d'iniquité, c'est à bon droit que les parties ont été déboutées de leurs demandes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile formulée en première instance.

Eu égard à l'issue du litige, PERSONNE1.) est à condamner au paiement au syndicat d'une indemnité de procédure de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel.

Pour les mêmes raisons, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande au titre de l'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel.

Concernant les frais d'expertise demandés par le syndicat à hauteur de 3.030,30 €, c'est à bon escient que les juges de première instance ont rappelé que ces frais font partie des frais et dépens de l'instance et qu'il appartient à la partie ayant succombé de les supporter.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.), par réformation du jugement entrepris, aux frais et dépens des deux instances, y compris aux frais d'expertise.

La Cour constate que la société SOCIETE3.) n'a pas constitué avocat. L'acte d'appel ayant bien été signifié à personne, il y a lieu de statuer par arrêt réputé contradictoire à son égard.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant par arrêt réputé contradictoire à l'égard de la société SOCIETE3.) S.à r.l. et contradictoirement à l'égard des autres parties,

reçoit l'appel,

dit l'appel partiellement fondé,

par réformation du jugement du 13 décembre 2013, ordonne l'enlèvement pur et simple des éléments ajoutés et la remise en pristin état endéans un délai de six mois à compter de la signification du présent arrêt, sous peine d'astreinte de 150,- € par jour de retard, plafonnée à 15.000,- €, commençant à courir à l'expiration dudit délai de six mois,

condamne la société SOCIETE3.) S.à r.l. à tenir quitte et indemne PERSONNE1.) de toute condamnation en nature ou par équivalent ainsi que pour tout montant principal, intérêts et accessoires,

confirme le jugement du 13 décembre 2013 pour le surplus,

déboute PERSONNE1.) de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à payer au SOCIETE1.) la somme de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances, y compris les frais d'expertise à hauteur de la somme de 3.030,30 €.