

-Arrêt civil-

**Audience publique du vingt et un février deux mille treize**

**Numéros 33683 et 33792 du rôle**

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,  
Marianne PUTZ, premier conseiller,  
Agnès ZAGO, conseiller,  
Lex BRAUN, greffier.

**I.**

**Entre :**

**A.),** architecte, demeurant à L-(...),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 14 avril 2008,

comparant par Maître Marc THEISEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

**et :**

**1) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.),** sise à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOC.1.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**intimé** aux fins du susdit exploit TAPELLA,

comparant par Maître Gérard SCHANK, avocat à la Cour à Luxembourg,

**2) la société à responsabilité limitée SOC.2.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du susdit exploit TAPELLA,

comparant par Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour à Luxembourg.

## II.

### Entre :

la société à responsabilité limitée **SOC.2.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 2 juin 2008,

comparant par Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour à Luxembourg,

### et :

**1) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.)**, sise à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOC.1.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**intimé** aux fins du susdit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Gérard SCHANK, avocat à la Cour à Luxembourg,

**2) A.)**, architecte, demeurant à L-(...),

**intimée** aux fins du susdit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Marc THEISEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

Saisie en instance d'appel d'un litige portant sur des revendications formulées contre A.) et la société SOC.2.) par le syndicat des copropriétaires de la résidence R.1.) en rapport avec la construction en l'état futur d'achèvement de la résidence R.1.), la Cour d'appel a, suite à une comparution personnelle des parties en présence de l'expert Bertrand SCHMIT, par un arrêt du 16 février 2011, dit la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence R.1.) relative à la façade non fondée pour autant que dirigée contre A.) et fondée pour le montant de 29.083,50 € pour autant que dirigée contre la société SOC.2.).

La demande dirigée contre A.) et la société SOC.2.) a été déclarée non fondée en ce qui concerne l'absence de portes coupe-feu et étanches à la fumée, donnant accès aux chemins d'évacuation.

La demande dirigée contre SOC.2.) seule quant à l'éclairage de sécurité sur les paliers a été déclarée fondée et un complément d'expertise a été ordonné sur ce point tout comme sur les autres points de la demande non encore toisés.

La société SOC.2.) a été déclarée en état de faillite par jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, en date du 12 août 2011.

Suite au dépôt du rapport complémentaire en date du 6 décembre 2011 par l'expert Bertrand SCHMIT, le syndicat des copropriétaires demande de condamner A.) et la société SOC.2.) en faillite solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à lui payer 5.830,50 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et de condamner la société SOC.2.) en faillite à lui payer 127.182,80 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

A.) conclut au débouté des chefs de la demande du syndicat des copropriétaires non encore tranchés.

Le 12 septembre 2012, le curateur de la faillite a fait une reprise d'instance. Il n'a pas pris position quant à l'expertise complémentaire.

### **QUANT AUX APPELS DE A.) ET DE SOC.2.)**

#### **Quant à la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence R.1.) dirigée contre A.) et la société SOC.2.)**

##### Quant à l'exutoire de fumée

L'expert a été chargé de la mission d'expertise complémentaire suivante :

de dire s'il est techniquement et réglementairement possible de mettre en place l'exutoire de fumée à l'endroit prévu par l'architecte A.) sur les plans d'exécution,  
dans l'affirmative, de déterminer le coût de la mise en place de cet exutoire de fumée,  
dans la négative, de déterminer où cet exutoire de fumée aurait dû être placé et de chiffrer le coût de la mise en place de cet exutoire de fumée à l'endroit précisé.

L'expert a dit qu'il est techniquement et réglementairement possible de mettre en place l'exutoire de fumée à l'endroit prévu par l'architecte A.) sur les plans d'exécution ; qu'il est tout-à-fait possible d'utiliser la trappe d'accès à la machinerie d'ascenseur pour créer cet exutoire de fumée ; que pour ce faire, il faut créer une ouverture dans la toiture d'au moins 1 mètre carré et un conduit coupe-feu, bien distinct de la machinerie d'ascenseur, et qui accède jusqu'au plafond du dernier palier de la cage d'escalier ; que la commande de cet exutoire de fumée devra respecter les recommandations du service incendie de la Ville de Luxembourg et se fera automatiquement par l'intermédiaire d'un détecteur de fumée et d'un fusible placés au point le plus haut et également manuellement par bouton poussoir à partir du niveau du dernier palier et du niveau de la sortie vers l'extérieur.

L'expert a évalué le coût de la mise en place de cet exutoire de fumée à la somme de 25.915,25 € TTC.

Le syndicat des copropriétaires se rapporte à prudence de justice quant à ce chef de sa demande à l'égard de A.) et conclut à l'adjudication de sa demande à l'égard de la société SOC.2.) à concurrence du montant de 25.915,25 €.

Eu égard aux conclusions claires de l'expert, non contestées, la demande du syndicat des copropriétaires portant sur l'exutoire de fumée est à déclarer non fondée pour autant que dirigée contre A.) et fondée pour le montant de 25.915,25 € pour autant que dirigée contre la société SOC.2.).

#### Quant à la fenêtre du studio 22

L'expert a eu comme mission de dire si les plans de l'architecte et les travaux d'exécution relatifs à la fenêtre du studio 22 de la résidence sont conformes au point 3.1.1. de l'avis du service incendie relatif aux prescriptions de sécurité contre la panique et l'incendie daté du 21 février 1995, et plus généralement à la réglementation en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation de construire.

L'expert a répondu par l'affirmative « si l'on s'en tient strictement au libellé de ce point 4 de la mission ».

Par la suite il a apporté un rectificatif aux rapports d'expertise antérieurs et a dit qu'il y avait lieu à une mise en conformité qui diffère suivant l'usage du local situé sous la fenêtre du studio 22.

Il a rappelé que l'avis du service incendie de la Ville de Luxembourg du 21 février 1995 dit que : « Pour éviter un retour de flammes dans la verticale, les façades comportent à chaque étage au niveau des plafonds un élément de construction satisfaisant 1 heure au critère pare-flamme (W60). Ces éléments de façade doivent créer une séparation de minimum 1 mètre (somme de la hauteur de l'allège, de l'épaisseur du plancher, de la hauteur du linteau et d'une saillie éventuelle). »

L'expert a ensuite dit que le responsable du service incendie a apporté une précision quant à cet avis. Il en découle que si le local situé sous la fenêtre du studio 22 est destiné à entreposer des vélos et poussettes, l'élément pare-flamme en façade n'est pas obligatoire, le local étant alors considéré « à risque faible ». La seule obligation dans ce cas serait d'équiper ce local d'une porte coupe-feu 30 minutes, étanche à la fumée et munie d'un ferme-porte automatique, au prix de 5.318,75 €.

L'expert a constaté que le local sert de passage à la sortie des poubelles et même au stockage temporaire des poubelles, que dès lors les préconisations du service incendie de la Ville de Luxembourg du 21 février 1995 sont à appliquer. Comme le local est utilisé pour les poubelles, il est considéré « à risque important », et pour cette raison il faudrait, en plus, l'équiper d'une porte coupe-feu une heure, étanche à la fumée et munie d'un ferme-porte automatique. Dans cette hypothèse le coût des travaux de redressement est évalué à (5.830,50 + 7.170,25 =) 13.000,75 €.

Le syndicat des copropriétaires demande la condamnation solidaire, sinon in solidum, de A.) et de SOC.2.) au paiement du montant de 5.830,50 € pour la création de l'allège et le remplacement de la fenêtre, ainsi que la condamnation de SOC.2.) au paiement de 7.170,25 € pour le remplacement de la porte.

A.) fait valoir que ses plans sont conformes à la réglementation en vigueur et demande de débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande sur ce point.

Sur les plans de l'architecte A.), le local en question porte l'inscription « Vélos Poussettes ». S'il résulte de l'expertise que le local sert, non pas aux vélos et aux poubelles, mais au passage et au stockage temporaire de poubelles, il n'est pas allégué, ni a fortiori, établi que ce changement d'affectation ait été convenu avec A.) et SOC.2.), donc qu'il ait fait l'objet d'une modification de la convention entre parties ayant impliqué une adaptation des obligations tant au niveau de la confection des plans qu'au niveau de l'exécution des travaux.

S'il est exact, ainsi que le fait relever le syndicat des copropriétaires, qu'il a été dit dans l'arrêt du 16 février 2011 qu'une affectation des locaux

différente de celle prévue sur les plans est sans incidence, il y a toutefois lieu de constater que ceci l'a été suite au constat que les instructions du service incendie et ambulances de la Ville de Luxembourg sont formulées en termes généraux. La précision donnée à l'expert par le responsable du service incendie lors de l'expertise complémentaire quant à l'incidence de l'usage des locaux constitue un élément nouveau dont il y a lieu de tenir compte.

La question de savoir si une faute a été commise par A.) et SOC.2.) est, eu égard à l'incidence de l'usage des locaux précisée ci-dessus, à examiner sur base de l'usage tel que convenu au moment de la confection des plans et des travaux d'exécution afférents.

A la réponse lui posée, à savoir celle de dire si les plans de l'architecte et les travaux d'exécution relatifs à la fenêtre du studio 22 de la résidence sont conformes au point 3.1.1. de l'avis du service incendie relatif aux prescriptions de sécurité contre la panique et l'incendie daté du 21 février 1995, et plus généralement à la réglementation en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation de construire, l'expert a clairement répondu par l'affirmative.

Un manquement aux obligations conventionnelles leur ayant incombé quant à ce chef de la demande n'est donc pas établi à charge de A.) et de SOC.2.).

La revendication du syndicat des copropriétaires relative à la création d'une allège et à la pose d'une nouvelle fenêtre n'est donc pas fondée.

L'expertise apporte un élément nouveau, à savoir l'obligation de l'installation d'une porte coupe-feu, étanche à la fumée dans le local situé sous la fenêtre du studio 22.

Le syndicat des copropriétaires ne présente pas de revendication de ce chef à l'égard de A.).

La demande pour autant que dirigée de ce chef contre SOC.2.) est à déclarer fondée, faute par elle d'avoir satisfait aux prescriptions en matière de protection contre l'incendie.

Eu égard à la convention entre parties, cette demande est à adjuger à concurrence du coût de la mise en place d'une porte répondant aux critères posés pour un local destiné aux vélos et aux poussettes, soit pour le montant de 5.318,75 €.

### **Quant à la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence R.1.) dirigée contre la seule société SOC.2.)**

#### **Quant aux portes coupe-feu entrée des appartements**

La mission de l'expert était la suivante :

vérifier si les portes que la société SOC.2.) a fait installer sont des portes coupe-feu 30 minutes, indiquer, après avoir requis l'avis du Service Incendie et Ambulance de la Ville de Luxembourg, si les portes d'entrée des appartements doivent être étanches à la fumée, dans l'affirmative, vérifier si les portes que la société SOC.2.) a fait installer sont étanches à la fumée, dans l'hypothèse où les portes ne répondent pas aux spécifications exigées, d'évaluer le coût d'installation de portes répondant aux susdites spécifications.

Le syndicat des copropriétaires demande de condamner SOC.2.) au coût de remplacement de toutes les portes d'entrée des appartements à concurrence de 58.957,05 €.

L'expert retient que la seule preuve de la résistance au feu d'une porte est un certificat d'agrément attestant du degré de résistance au feu de cette porte, établi par un organisme agréé au Grand-Duché de Luxembourg, et que pareil certificat n'est pas versé en cause, que sans la production de ce certificat, rien ne permet de déterminer le degré coupe-feu des portes.

La preuve de ce que les portes installées sont des portes coupe-feu 30 minutes n'étant pas non plus rapportée suite au dépôt du dernier rapport d'expertise, la conclusion de l'expert relative au remplacement des portes pour le montant de 58.957,05 € TTC est à entériner.

#### Quant à l'éclairage de sécurité

L'expert a dû vérifier si un éclairage de sécurité est installé dans la cabine d'ascenseur et, dans l'affirmative, de préciser le montant auquel est évalué le coût d'installation de cet éclairage dans le poste 5.3. - éclairage de sécurité - du rapport de mise en conformité figurant dans le rapport d'expertise du 18 juillet 2005.

L'expert a dit qu'un éclairage de sécurité est installé dans la cabine d'ascenseur.

Ainsi que le fait relever le syndicat des copropriétaires, l'expert avait dans son rapport du 18 juillet 2005, dit que 14 unités d'éclairage de sécurité manquaient et il avait indiqué le prix unitaire de 300 € HTVA, soit 345 € TTC.

Suite aux vérifications faites par l'expert, 13 unités sont seulement à mettre en compte, mais ce, conformément aux conclusions du syndicat des copropriétaires, pour le prix unitaire de 405 + TVA = 465,75 €, tel qu'indiqué par l'expert après avoir tenu compte de l'indice actuel du coût de la construction et de l'augmentation du prix des matériaux et de la main d'œuvre.

Il y a donc lieu de faire droit à la demande du syndicat des copropriétaires à concurrence de  $13 \times 465,75 = 6.054,75$  €.

En conclusion de ce qui précède, la demande du syndicat des copropriétaires présentée contre A.) est à déclarer non fondée quant à l'exutoire de fumée et quant à la fenêtre du studio 22.

L'appel de A.) est donc à déclarer fondé pour les chefs n'ayant pas encore été tranchés.

Dès lors et compte tenu des décisions prises par la Cour d'appel dans l'arrêt du 16 février 2011, aucune condamnation n'est à prononcer à charge de A.).

En première instance, SOC.2.) a été condamnée in solidum avec A.) au paiement de la somme de 99.915 €, et seule au paiement de la somme de 49.680 €, soit au total au paiement de 149.595 €.

Aux termes de ses dernières conclusions, le syndicat des copropriétaires conclut à l'adjudication de sa demande dirigée contre SOC.2.) pour les montants de 29.085,50 (façade) + 25.915,25 (exutoire de fumée) + 5.830,50 (fenêtre studio 22) + 7.170,25 (porte local poubelles) + 58.957,05 (portes entrée des appartements) + 6.054,75 (éclairage de sécurité), soit au total pour 133.013,30 €.

Compte tenu des développements qui précèdent, la demande dirigée contre la société SOC.2.) est fondée quant aux chefs non encore toisés pour les montants de : 25.915,25 € (exutoire de fumée) + 5.318,75 € (porte du local situé sous la fenêtre du studio 22) + 58.957,05 € TTC (portes entrée des appartements) + 6.054,75 (éclairage de sécurité), soit pour 96.245,80 €.

L'appel de la société SOC.2.) est donc à déclarer non fondé pour les chefs non tranchés par l'arrêt du 16 février 2011.

Eu égard à la décision d'appel rendue le 16 février 2011 qui a déclaré fondée la demande relative à la façade pour le montant de 29.083,50 € (une condamnation au paiement n'ayant pas été prononcée), la demande du syndicat des copropriétaires est fondée pour  $96.245,80 + 29.083,50 = 125.329,30$  €.

Etant donné que la société SOC.2.) est en état de faillite, une condamnation au paiement ne peut plus être prononcée à son encontre. La créance du syndicat des copropriétaires à l'égard de la société SOC.2.) est fixée à 125.329,30 €, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'au jour du jugement déclaratif de faillite.

**QUANT A L'APPEL INCIDENT DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

Dans ses conclusions notifiées le 22 juillet 2008, le syndicat des copropriétaires a interjeté appel incident, demandant d'ajouter à la condamnation prononcée en première instance la condamnation in solidum des appelantes aux frais et dépens de l'instance de référé introduite par assignation du 29 décembre 1999 et des frais d'expertise qui en ont découlé.

A défaut de précision fournie quant à la procédure de référé dont il est fait état, notamment quant à son objet, et à défaut d'actes de procédure afférents versés, l'appel incident est à rejeter comme non fondé.

### **QUANT AUX DEMANDES PRESENTÉES SUR BASE DE L'ARTICLE 240 DU NOUVEAU CODE DE PROCÉDURE CIVILE**

Demandant d'être déchargée de toute condamnation, A.) vise également la condamnation ayant été prononcée à sa charge en première instance sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

En instance d'appel, A.) demande de condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 €.

La société SOC.2.) conclut au débouté de la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée contre elle en première instance.

Elle conclut en instance d'appel à l'octroi d'une indemnité de procédure de 3.500 € de la part du syndicat des copropriétaires et de A.).

Le syndicat des copropriétaires demande de condamner les appelants à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 €.

Eu égard à la décision à intervenir, la demande du syndicat des copropriétaires présentée contre A.) est à déclarer non fondée tant pour la première instance que pour l'instance d'appel, une partie qui succombe dans ses revendications ne pouvant prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Pour le même motif, la demande de SOC.2.) est également à rejeter.

Il paraît inéquitable de laisser l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens que A.) et le syndicat des copropriétaires ont dû exposer pour faire assurer la défense de leurs droits à leur charge exclusive.

La demande de A.) en obtention d'une indemnité de procédure est à adjuger à l'égard du syndicat des copropriétaires à concurrence de 1.500 €.

Le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a déclaré fondée la demande du syndicat des copropriétaires à l'égard de SOC.2.) pour le montant de 1.000 € et pour l'instance d'appel la demande du syndicat des copropriétaires en obtention d'une indemnité de procédure de SOC.2.) est à déclarer fondée pour le montant de 1.500 €.

## PAR CES MOTIFS

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

en continuation des arrêts du 25 février 2010 et du 16 février 2011,

dit l'appel de A.) fondé quant aux chefs non encore tranchés,

réformant :

dit les demandes du syndicat des copropriétaires de la Résidence R.1.) relatives à l'exutoire de fumée et à la fenêtre du studio 22, et en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance non fondées,

en déboute,

dit l'appel de la société à responsabilité limitée SOC.2.) non fondé quant aux chefs non encore tranchés,

donne acte au syndicat des copropriétaires de la Résidence R.1.) de ce qu'aux termes de ses dernières conclusions prises en instance d'appel il évalue sa demande à 133.013,30 €,

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence R.1.) à l'égard de la société à responsabilité limitée SOC.2.) fondée à concurrence de 125.329,30 €,

confirme le jugement de première instance en ce qu'il a dit la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence R.1.) à l'égard de la société à responsabilité limitée SOC.2.) en obtention d'une indemnité de procédure fondée à concurrence de 1.000 €,

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence R.1.) à l'égard de la société à responsabilité limitée SOC.2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée à concurrence de 1.500 €,

en conséquence, fixe la créance du syndicat des copropriétaires de la Résidence R.1.) à l'égard de la faillite de la société à responsabilité limitée SOC.2.) à 125.329,30 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'au jour du jugement déclaratif en état de faillite, ainsi qu'aux montants de 1.000 € et de 1.500 €,

dit l'appel incident du syndicat des copropriétaires de la Résidence R.1.) non fondé,

en déboute,

condamne le syndicat des copropriétaires de la Résidence R.1.) à payer à A.) une indemnité de procédure de 1.500 €,

dit non fondées les demandes en obtention d'une indemnité de procédure présentées par la société à responsabilité limitée SOC.2.) contre A.) et contre le syndicat des copropriétaires de la Résidence R.1.), et par le syndicat des copropriétaires de la Résidence R.1.) contre A.),

dit que les frais et dépens des deux instances, y compris les frais d'expertise, sont à charge de la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOC.2.), et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc THEISEN et de Maître Gérard SCHANK, avocats constitués qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.