

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00069

Audience publique du mercredi, 17 avril 2024.

Numéro du rôle : TAL-2021-04788

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 20 mai 2021,

ayant comparu initialement par Maître Claude PAULY, avocat, et comparaissant actuellement par la société PAULY AVOCATS, représentée par Maître Diab BOUDENE, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par Maître Marc KERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit BIEL,

comparaissant par Maître Fatiha RAZZAK, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Antécédents procéduraux

Par exploit d'huissier du 15 mai 2019, LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) (ci-après « LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ») a assigné la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « la société SOCIETE2.) ») et la société à responsabilité limité SOCIETE3.) SARL (ci-après « la société SOCIETE3.) ») en référé expertise.

Par ordonnance de référé n°2020TALREFO/00028 du 26 juillet 2019, le juge des référés a ordonné une expertise judiciaire contradictoire et a nommé l'expert Gilles KINTZELE.

Le 21 avril 2020, l'expert Gilles KINTZELE a déposé son rapport.

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 20 mai 2021, LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES », comparaisant par Maître Claude PAULY, a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) et à la société SOCIETE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Marc KERGER s'est constitué pour la société SOCIETE2.) en date du 21 mai 2021.

Maître Fatiha RAZZAK s'est constituée pour la société SOCIETE3.) en date du 26 mai 2021.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2021-04788. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 20 décembre 2023 et l'affaire a été renvoyée pour prise en délibéré à l'audience du 14 février 2024.

L'affaire a été pris en délibéré à cette date.

2. Moyens et prétentions des parties

Aux termes de son exploit d'exploitation, LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir condamner la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer le montant de 235.784,25.-euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 janvier 2019, date d'apparition des non-conformités, sinon à partir du 15 mai 2019, date de l'assignation en référé- expertise, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il demande encore la condamnation de la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer le montant de 2.445,24.-euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 1.500.-euros à partir du 17 septembre 2019 et sur la somme de 945,24.-euros à partir du 14 mai 2020, jour des décaissements respectifs, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il demande également à ce que le taux de l'intérêt légal soit majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

Il demande finalement la condamnation solidaire, sinon *in solidum* de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, ainsi que de l'instance de référé-expertise, avec distraction au profit de Maître Claude PAULY, affirmant an avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES fait valoir que la société SOCIETE2.), en sa qualité de maître d'ouvrage et de promoteur, aurait entrepris la construction de la résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.).

Les travaux de construction auraient été achevés et livrés fin du mois de février 2012.

Les balcons/terrasses de la résidence disposeraient de panneaux coulissants métalliques d'une épaisseur de 4 millimètres et d'une surface de 2,70m², afin de pouvoir clore lesdits balcons/terrasses.

Ces panneaux coulissants auraient été conçus et placés par la société SOCIETE3.), travaillant en sous-traitance pour la société SOCIETE2.). Ils seraient découpés par de multiples entailles afin de limiter la résistance au vent et seraient suspendus sur la partie supérieure, dans un rail à l'aide de deux guides munis de roulements à billes. Ces mêmes panneaux seraient guidés sur la partie inférieure par un second rail vissé aux balcons/terrasses.

Cependant, les prédits panneaux seraient affectés de vices et malfaçons. En effet, ces panneaux sortiraient du rail inférieur entre autres, mais pas exclusivement, sous l'effet du moindre vent, de sorte qu'ils se balanceraient au-dessus de la chaussée et du trottoir en contre-bas de la résidence, au risque de chuter sur les passants ou les voitures. Sous l'effet du vent, ils sortiraient du rail inférieur et se balanceraient au-dessus de la rue en étant uniquement maintenus dans le rail supérieur, au risque de les voir se décrocher et chuter.

Au courant du mois de janvier 2018, les sapeurs-pompiers auraient même dû intervenir afin de sécuriser provisoirement certains panneaux déraillés qui étaient sur le point de tomber sur le trottoir, respectivement dans la rue.

Ces panneaux ne disposeraient pas de système de verrouillage de sécurité tenant compte de l'impact réel du vent.

Afin de déterminer l'origine de ces problèmes et de remédier aux non-conformités, LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES aurait assigné le 15 mai 2019 la société

SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) devant le juge des référés ordinaires de et à Luxembourg afin de voir nommer un expert judiciaire assermenté.

Dans son rapport du 21 avril 2020, l'expert Gilles KINTZELE aurait conclu ce qui suit :

« 4.6. Cause et origine

Le soussigné retient que la conception d'origine des détails du système de pare-soleil mis en place admet des manquements manifestes :

- *la rigidité des panneaux proprement dite devrait être plus importante*
- *la suspension supérieure, vu le type choisi, aurait dû être faite par trois points au lieu de deux, sinon un autre système de fixation que par écrou / contre-écrou aurait dû être choisi*
- *des arrêts de blocage auraient dû être prévus*
- *les rails inférieurs devraient avoir un système de drainage par perforation.*

A ceci s'ajoute que le montage n'a pas été effectué selon les règles de l'art alors qu'un parallélisme absolu entre les rails supérieurs et inférieurs est nécessaire pour assurer le fonctionnement du système de pare-soleil. Or, il est un fait que les rails supérieurs et inférieurs ne sont pas parallèles.

Le soussigné souligne que la conception des détails d'exécution incombait à la partie SOCIETE3.) et non pas à la partie SOCIETE2.), ni à la partie AU21. Il est utile aussi de préciser que la réception des travaux ne concerne pas le contrôle de la conception de détail de l'ouvrage, mais uniquement sa finition et son usage au moment de ladite réception. Des vices cachés ne font pas l'objet d'une réception de travaux...

4.7. Moyens de remise en état

Pour mettre en conformité le système de pare-soleil, il faut enlever l'ensemble des panneaux de même que les rails de suspension hauts et les rails de guidance bas.

Les panneaux, pour autant qu'ils ne soient pas tordus, peuvent être récupérés, mais son à nettoyer et à renforcer du point de vue de leur rigidité.

Le système de suspension est à changer (trois points de suspension) ainsi que la guidance basse (la solution préconisée par la firme SOCIETE4.) est à approuver).

Il est clair également que les rails sont à remplacer par des neufs et surtout sont à fixer de sorte à assurer un parallélisme absolu entre le rail haut et le rail bas.

Les travaux peuvent être estimés comme suit

| | <i>Q</i> | <i>PU</i> | <i>Total HT</i> |
|---|-----------------|-------------------|---------------------|
| <i>Installation chantier, échafaudage mobile</i> | <i>1,0 ft</i> | <i>2.000,00 €</i> | <i>2.000,00 €</i> |
| <i>Démontage panneaux pare-soleil, nettoyage et rigidification, modification suspension et guidance basse, remontage panneaux pare-soleil</i> | <i>180,0 pc</i> | <i>250,00 €</i> | <i>45.000,00 €</i> |
| <i>Remplacement panneaux pare-soleil tordus par des neufs</i> | <i>30,0 pc</i> | <i>650,00 €</i> | <i>19.500,00 €</i> |
| <i>Démontage des rails de suspension hauts et des rails de guidance bas, remplacement et pose conforme aux règles de l'art</i> | <i>203,0 m</i> | <i>675,00 €</i> | <i>137.025,00 €</i> |
| TOTAL | | | 201.525,00 € |

| | | | |
|-----------|--|--|--------------|
| TVA 17% | | | 34.259,25 € |
| TOTAL TTC | | | 235.784,25 € |

Le rapport d'expertise évaluerait ainsi le coût estimé de remise en conformité du système de pare-soleil de l'immeuble au montant de 235.784,25.-euros TTC.

Partant, la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE3.) ne ferait aucun doute.

Il y aurait dès lors lieu de condamner la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES le prédit montant.

Il y aurait également lieu de considérer que LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES a exposé la somme de 2.445,24.-euros au titre des frais de l'expertise judiciaire. En ce sens, l'expert Gilles KINTZELE aurait émis une facture n°2020-048 en date du 21 avril 2020, qui aurait été acquittée par LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES suivant acompte de 1.500.-euros versé en date du 17 septembre 2019 et versement du solde de 945,24.-euros en date du 14 mai 2020. Il y aurait dès lors lieu de condamner la société SOCIETE2.) SA et la société SOCIETE3.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES le prédit montant également.

Principalement, LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES fonde sa demande sur les articles 1134 et suivants du Code civil, ainsi que sur les articles 1142 et suivants du même Code. Subsidiairement, il fonde sa demande sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

La société SOCIETE3.) fait valoir que la société SOCIETE2.) serait le promoteur et le maître de l'ouvrage dans le cadre de la construction et de la réalisation de la résidence ALIAS1.), sise à ADRESSE5.).

Cette résidence contiendrait un sous-sol, un rez-de-chaussée et quatre niveaux supérieurs.

Suivant contrat d'architecte signé en date du 22 septembre 2009 entre la société SOCIETE2.) et le bureau d'architecte et urbaniste SOCIETE5.), ce dernier se serait vu confier la mission de dresser les plans d'étude et de conception.

Suite à un appel d'offres, la société SOCIETE2.) aurait confié à la société SOCIETE3.) la réalisation notamment de panneaux métalliques à usage de pare-soleil.

Il serait important de préciser qu'avant le début du chantier, un mock-up, c'est-à-dire un échantillon répondant strictement au cahier des charges établi par le promoteur aurait été réalisé sur site. Ce mock-up aurait été validé tant par le maître d'ouvrage SOCIETE2.) que par l'architecte chargé de la conception du projet que de la surveillance des travaux AU21.

La société SOCIETE3.) se serait donc exécutée et aurait réalisé les travaux commandés.

Les travaux auraient été exécutés conformément aux instructions et au cahier des charges dressé et établis par le maître d'ouvrage SOCIETE2.).

Les travaux se seraient achevés en 2012 et auraient été réceptionnés en février 2012 suivant affirmations des parties au présent litige reprises au rapport d'expertise WIES versé en pièce.

En date du 24 avril 2014, la société SOCIETE2.) aurait interrogé la société SOCIETE3.) sur le nécessité d'effectuer un contrôle annuel des panneaux coulissants. La société SOCIETE3.) aurait répondu par l'affirmative.

Lors de l'assemblée générale du 1^{er} juillet 2014, il aurait été signalé qu'il était nécessaire de procéder à une maintenance des panneaux coulissants tel que cela ressortirait des constatations de l'expert KINTZELE dans son rapport.

En date du 16 février 2015, la société SOCIETE3.) aurait transmis à la gestion immobilière de la résidence ALIAS1.) le devis n°NUMERO4.) concernant la maintenance des panneaux coulissants extérieurs.

Lors de l'assemblée générale du 22 septembre 2015, il aurait encore été signalé qu'il serait nécessaire de procéder à une maintenance des panneaux coulissants.

Le 8 juin 2016, la société SOCIETE2.) aurait interpellé la société SOCIETE3.) dans un mail concernant un problème de fixation de panneaux coulissants qui serait intervenu dans l'appartement de Madame PERSONNE1.).

Le 30 septembre 2016, la société SOCIETE3.) aurait envoyé une lettre recommandée avec accusé de réception à la société SOCIETE2.) pour attirer son attention sur à la nécessité d'effectuer une maintenance des panneaux coulissants.

Lors de l'assemblée générale du 30 novembre 2016 et du 12 décembre 2016, il aurait à nouveau été rappelé qu'il serait nécessaire de procéder à une maintenance des panneaux coulissants.

Lors de l'assemblée générale du 28 juin 2017, les copropriétaires auraient décidé de ne pas réaliser de maintenance des panneaux coulissants dans l'immédiat, mais de d'abord faire réaliser une expertise de ceux-ci.

Suite au constat du bureau d'expertises WIES, établi en date du 18 septembre 2017, la gestion immobilière PERSONNE2.) aurait fait une demande de devis par courriel à la société SOCIETE3.) afin d'obtenir une offre de prix pour un contrat d'entretien annuel et pour la pose d'une troisième monture de fixation en partie haute des panneaux coulissants pour des raisons de sécurité.

En date du 6 octobre 2017, la société SOCIETE3.) aurait transmis à la gestion immobilière de la résidence ALIAS1.) le devis n°NUMERO5.) pour la maintenance des panneaux coulissants extérieurs. Le même jour, la société SOCIETE3.) lui aurait également transmis le devis 844/17 pour la pose d'une troisième monture de fixation en partie haute des panneau coulissants.

Par mail du 9 janvier 2018, la société SOCIETE3.) aurait informé la société SOCIETE2.) qu'elle n'a toujours pas reçu de commande pour réaliser l'entretien des panneaux coulissants et aurait dès lors attiré son attention sur le défaut d'entretien.

Dès lors, depuis au plus tard 2014, la nécessité de réaliser un entretien minimum annuel des panneaux coulissants serait connue de tous et à ce jour, aucun entretien n'aurait été effectué.

Suivant ordonnance rendue par le juge des référés en date du 26 juillet 2019, l'expert KINTZELE aurait été désigné afin de procéder à une expertise des panneaux coulissants des balcons et terrasses de la résidence ALIAS1.) notamment alors que des problèmes seraient apparus concernant lesdits panneaux.

L'expert KINTZELE aurait rendu son rapport en date du 21 avril 2000.

La société SOCIETE3.) conteste l'analyse et les conclusions de l'expert.

Face à la contradiction de l'expertise KINTZELE avec les conclusions de l'expert WIES, la société SOCIETE3.) aurait mandaté l'expert MOLITOR aux fins de vérification.

En droit, la société SOCIETE3.) fait valoir que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES entendrait fonder sa demande à son égard à titre principal sur la responsabilité contractuelle, tout en reconnaissant l'absence de relation contractuelle entre lui et la société SOCIETE3.). Or, la société SOCIETE3.) conteste être liée contractuellement au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et ce dernier resterait en défaut d'établir la réalité d'un tel lien. Aucun contrat ne lierait les parties, de sorte qu'aucune demande ne pourrait être accueillie sur cette base. La demande devrait partant être déclarée irrecevable, sinon non fondée.

S'agissant de la responsabilité délictuelle sur laquelle se fonderait le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES à titre subsidiaire, la société SOCIETE3.) fait valoir avoir réalisé les travaux en sa qualité de sous-traitant du promoteur, la société SOCIETE2.) et non en tant que contractant du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la résidence ALIAS1.).

Conformément à l'article 1165 du Code civil, les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes, de sorte qu'entre cocontractants et tiers, la responsabilité ne pourrait être que délictuelle. Il serait effectivement de principe que le sous-traitant répond de ses éventuelles fautes civiles envers le maître de l'ouvrage sur base de l'article 1382 du Code civil, faute contestée dans le chef de la société SOCIETE3.).

En l'espèce, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES fait valoir que la société SOCIETE3.) aurait commis une faute dans l'exécution de la mission qui lui aurait été confiée par la société SOCIETE2.).

Or, et dans la mesure où le sous-traitant n'est pas contractuellement lié au maître de l'ouvrage, il ne pourrait, en cas de malfaçons, lui opposer les moyens tirés du contrat de construction que ce maître d'ouvrage aurait conclu avec l'entrepreneur principal, non plus que les dispositions légales qui le régissent.

La faute délictuelle devrait être envisagée en elle-même indépendamment de tout point de vue contractuel.

Le seul reproche du maître d'ouvrage à l'encontre du sous-traitant serait ici tiré des obligations découlant du contrat conclu entre la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) et ne saurait dès lors, en toute hypothèse, constituer une faute délictuelle existant indépendamment de tout contrat.

En l'espèce, toute faute serait contestée dans le chef de la concluante tant contractuelle que délictuelle. De surcroît, tout dommage et lien de causalité seraient également contestés.

La demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES devrait partant être déclarée irrecevable sinon non fondée également sur le fondement délictuel.

S'agissant de la demande de la société SOCIETE2.) à son égard, la société SOCIETE3.) fait valoir qu'elles sont toutes les deux parties défenderesses dans le cadre de ce dossier. En l'absence d'un lien d'instance entre les deux parties, la demande formulée par la société SOCIETE2.) serait à déclarer irrecevable. En effet, un arrêt de la Cour d'Appel du 7 juin 2000 rappellerait le principe suivant lequel *« un défendeur à une action dirigée contre lui et un autre défendeur, s'il peut plaider à se voir déchargé totalement ou partiellement de la responsabilité pour laquelle il est attiré en justice, ne peut cependant demander que celle du co-défendeur soit retenue et que le co-défendeur soit condamné. »*

La société SOCIETE2.) fonderait sa demande contre la société SOCIETE3.) sur l'article 1251 du Code civil, estimant qu'elle serait subrogée dans les droits et actions de la copropriété en vertu de l'article 1251 du Code civil.

Or, en estimant être subrogée dans les droits du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES en tant que demandeur, elle entendrait exercer l'action en responsabilité qui appartiendrait à celui-ci contre la société SOCIETE3.).

Cette demande ne pourrait cependant reposer sur aucun fondement légal en vertu du principe de non-cumul de responsabilité contractuelle et délictuelle qui imposerait à l'entrepreneur, lié contractuellement à la société concluante d'exercer son recours sur base de son contrat avec l'entrepreneur, à l'exclusion de son action subrogatoire délictuelle.

Cette demande devrait partant être frappée d'irrecevabilité.

Subsidiairement, quant au fond, pour autant que l'action subrogatoire sinon récursoire soit déclarée recevable, la société SOCIETE3.) prend position comme suit :

La société SOCIETE3.) conteste toute faute et toute responsabilité dans son chef. En effet, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et la société SOCIETE2.) se baseraient sur un rapport d'expertise contesté pour avoir été établi en violation des principes applicables en la matière. De plus, les rapports d'expertise WIES du 18

septembre 2017 et MOLITOR du 16 octobre 2020 remettraient en cause les conclusions mal fondées de l'expert KINTZELE.

Qu'il s'agisse de l'expertise WIES, KINTZELE ou MOLITOR, toutes les trois concluraient à un problème de conception de l'ouvrage.

Suivant l'expertise contradictoire WIES, « *l'immeuble résidentiel construit de manière traditionnelle en 2010 à 2012 a été livré en février 2012. Selon les informations reçues, des rapports de réception finale ont été dressés. Un des points qui a été vérifié lors de la réception était la mise en œuvre des différents panneaux coulissants des terrasses, placé par la société SOCIETE3.). Lorsqu'un défaut de mise en œuvre et ou de fixation a été constaté, la société SOCIETE3.) est intervenue pour rectifier la mise en œuvre.*

(...)

Sur place, il a été discuté que les panneaux coulissants ne disposent pas d'un système de verrouillage afin de pouvoir les placer à un endroit spécifique et qu'ensuite les panneaux ne se mettent plus sous l'effet du vent. La conception de ces panneaux coulissants était la mission de l'architecte.

(...)

Selon l'appréciation de l'expert, nous sommes ici en présence d'un défaut de conception et d'un manque d'entretien et de maintenance depuis la prise de possession des différents appartements.

(...)

Le soussigné retient que la conception d'origine des détails du système de pare soleil mis en place admet des manquements manifestes. »

L'expert MOLITOR aurait retenu que « *les problèmes de fonctionnement rencontrés au cours des dernières années relèvent clairement d'une absence de maintenance annuelle des panneaux coulissants et de la quincaillerie. Une maintenance annuelle aurait permis le nettoyage des profilés de guidage, le graissage, le réglage et le resserrage de la quincaillerie en partie haute des panneaux coulissants mais également le remplacement des pièces d'usure comme les galets, roulements à billes ou encore les olives nylon. »*

La société SOCIETE3.) soutient que la conception de l'ouvrage incombait de façon indiscutable au promoteur, respectivement à son architecte.

En effet, l'article 4 du contrat versé par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES décrirait clairement le rôle et la mission de l'architecte, à savoir l'établissement des plans d'exécution et des détails. Dès lors, si une faute était établie, ce serait uniquement dans le chef du promoteur, respectivement de son architecte.

L'expert KINTZELE aurait affirmé à juste titre que le cahier des charges aurait été établi par le promoteur SOCIETE2.), respectivement par son architecte, le bureau AU21. Il aurait cependant ajouté, en dépit des pièces versées au dossier et sans la moindre

explication que les détails de la conception relevaient du devoir de la société SOCIETE3.). Cette affirmation serait tout simplement fautive, alors que le cahier des charges était parfaitement détaillé.

De plus, le promoteur et son architecte se seraient chargés de l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage. Or, les plans d'exécution seraient des dessins techniques renfermant les informations et les détails pour la réalisation d'un ouvrage et les éléments récoltés permettraient ainsi à l'entreprise en charge de réaliser l'ouvrage conformément aux prescriptions qui y sont détaillées.

Partant, aucun élément fourni à l'expert ne lui permettrait de faire et d'acter une affirmation selon laquelle la société SOCIETE3.) aurait été chargée de la conception des détails. Les pièces au dossier lui permettraient uniquement de constater que l'ouvrage a été mis en œuvre par la société SOCIETE3.) sur base d'un cahier des charges et d'un plan d'exécution, que le cahier des charges et les plans d'exécution ont été établis par la société SOCIETE2.), respectivement par son architecte et que contrairement à ce qui serait affirmé gratuitement par l'expert KINTZELE, le cahier des charges incluait effectivement un plan des détails, un plan d'exécution, suffisant pour l'exécution de l'ouvrage, ainsi que le fait que l'ouvrage réalise par la société SOCIETE3.) respecterait scrupuleusement le cahier des charges et les plans d'exécution et qu'un mock-up aurait été présenté au préalable à la société SOCIETE2.) et à son architecte, celui-ci ayant été validé.

Or, c'est sur base de l'affirmation erronée suivant laquelle la société SOCIETE3.) aurait été chargée des plans de conception des détails que l'expert KINTZELE aurait retenu à tort qu'elle aurait commis une faute dans la conception des détails.

D'ailleurs, l'expert KINTZELE qui était parfaitement informé de l'expertise WIES précédente, n'aurait pas pris la peine de justifier son affirmation parfaitement contradictoire avec celle actée par l'expert sur base des discussions entre parties et l'expert. En effet, la question de la responsabilité des détails de conception aurait été discutée dès l'expertise WIES en 2017 sur base des pièces et affirmation des parties, y compris la société SOCIETE2.).

L'expert KINTZELE ne motiverait pas son affirmation. Il aurait commis une faute sinon une grave erreur d'appréciation. Son rapport devrait partant être nul, sinon écarté des débats sinon pris en considération avec la plus grande prudence.

Tel que cela aurait été constaté tant dans le rapport d'expertise KINTZELE que MOLITOR, un mock-up, c'est-à-dire un échantillon du futur ouvrage, aurait été soumis à l'approbation préalable du promoteur et de son architecte. Ceux-ci auraient validé l'échantillon et aurait ainsi permis à la société SOCIETE3.) de passer à la réalisation de l'ouvrage conformément au mock-up. Le système de blocage n'aurait pas été prévu au cahier des charges.

De plus, aucune réserve ou revendication n'aurait été formulée par le promoteur ou son architecte, alors que l'échantillon correspondait au cahier des charges et aux plans d'exécution.

Aucune faute ne pourrait être reprochée à la société SOCIETE3.).

De plus, la société SOCIETE3.) rappelle que l'ouvrage aurait été réceptionné en février 2012, tel que cela ressortirait du rapport d'expertise KINTZELE, ainsi que des déclarations du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES reprise dans l'ordonnance de référé.

Dès le 26 avril 2014, la société SOCIETE2.) aurait interrogé la société SOCIETE3.) sur la nécessité d'effectuer un contrôle annuel des panneaux coulissants, cette dernière ayant répondu par l'affirmative.

Par la suite, lors de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) qui s'est tenue en date du 1^{er} juillet 2014, il aurait déjà été signalé qu'il était nécessaire de procéder à une maintenance des panneaux coulissants. Une offre aurait dès lors été sollicitée auprès de la société SOCIETE3.). En date du 16 février 2015, la société SOCIETE3.) aurait transmis au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES un devis relatif à la maintenance des panneaux coulissants extérieurs. Aucune suite n'aurait été réservée à celui-ci.

Lors de l'assemblée générale du 22 septembre 2015, il aurait encore été signalé qu'il serait nécessaire de procéder à une maintenance des panneaux coulissants.

Le 8 juin 2016, la société SOCIETE2.) aurait interpellé la société SOCIETE3.) dans un courriel concernant un problème de fixation de panneaux coulissants qui serait survenu dans l'appartement de Madame PERSONNE1.).

Le 30 septembre 2016, la société SOCIETE3.) aurait envoyé une lettre recommandée avec accusé de réception à la société SOCIETE2.) pour attirer son attention sur la nécessité d'effectuer une maintenance régulière des panneaux coulissants. A travers ce courrier, la société SOCIETE3.) aurait insisté auprès de la société SOCIETE2.) sur l'extrême nécessité de procéder à un entretien non seulement pour la pérennité de l'ouvrage, mais également pour la sécurité des usagers et des passants.

Lors de l'assemblée générale du 30 novembre 2016 et du 12 décembre 2016, il aurait à nouveau été rappelé qu'il serait nécessaire de procéder à une maintenance des panneaux coulissants.

Lors de l'assemblée générale du 28 juin 2017, les copropriétaires auraient décidé de ne pas réaliser de maintenance des panneaux dans l'immédiat, mais de d'abord faire réaliser une expertise de ceux-ci.

Cette expertise aurait donné lieu au premier constat contradictoire du bureau d'expertise WIES du 18 septembre 2017 qui aurait retenu un défaut de conception et un manque d'entretien et de maintenance depuis la prise de possession des différents appartements. Il en serait de même pour l'expert MOLITOR qui aurait retenu la nécessité de réaliser un entretien, au minimum annuel, des panneaux coulissants extérieurs qui serait connue de tous depuis 2014 et qui n'aurait jamais été fait.

L'expert KINTZELE aurait également constaté l'absence d'entretien régulier, mais n'en aurait tiré aucune conséquence directe.

La société SOCIETE3.) soutient que l'expert KINTZELE se serait livré à une analyse juridique plus que technique en tentant de déterminer, de façon erronée, la sphère contractuelle entre parties, en dépit des pièces au dossier. L'expert, au lieu de faire des développements techniques relevant de son art, aurait fait un exposé de la réception et de ses implications juridiques. L'expert KINTZELE aurait dépassé le cadre de sa mission, et ce toujours en faveur du promoteur. Son rapport serait à déclarer nul.

Il conviendrait de constater que les conclusions de l'expert WIES seraient connues de tous les parties dès 2017, cette expertise ayant un caractère contradictoire, alors que toutes les parties au présent litige auraient assisté aux opérations d'expertise et auraient pu faire valoir leurs positions.

Deux ans plus tard, en 2019, sans avoir procédé à ce qui avait été préconisé par l'expert WIES et sans avoir donné d'autres suites concrètes à ses observations, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES aurait assigné les parties au litige devant le juge des référés afin de voir désigner un expert aux mêmes fins que l'expert WIES.

Lors de la visite des lieux, l'expert KINTZELE aurait visité trois à quatre appartements, mais aurait affirmé faussement que *« les panneaux métalliques des pare-soleil présentent des déformations plus ou moins importants, ce indépendamment de l'orientation de la façade de l'immeuble respectivement de l'étage où ils sont installés. »* En effet, cette constatation serait une contre-vérité étant donné que l'analyse de l'expert aurait été globalisée sur base d'observations ponctuelles.

De plus, l'expert MOLITOR qui s'était rendu sur place en 2020, aurait pu constater qu'environ 5% des panneaux étaient défectueux, c'est-à-dire une dizaine sur les 210 panneaux installés.

Lors de l'expertise KINTZELE, il aurait également été constaté sur place qu'un des copropriétaires qui assure la maintenance et l'entretien régulier des panneaux coulissants depuis son acquisition, ne rencontrerait aucun problème avec les panneaux métalliques. Ce constat aurait d'ailleurs été repris au rapport KINTZELE qui n'aurait cependant pas tenu compte de cet élément pourtant relevant, mais aurait retenu un problème de conception et de mise en œuvre.

Face aux lacunes de l'expertise KINTZELE, la société SOCIETE3.) aurait mandaté l'expert MOLITOR.

En ce qui concerne la mise en œuvre, l'expert MOLITOR excluait *« l'éventualité d'une mauvaise mise en œuvre des panneaux coulissants, respectivement de la structure de suspentes et des profilés de guidage. En effet c'est un choix du maître d'ouvrage que de poser directement les rails hauts et bas sur les dalles de terrasse. »*

Il serait important de préciser à cet égard que l'expert WIES soulignerait dans son premier rapport que *« selon les informations reçues, des rapports de réception final ont été dressés. Un des points qui a été vérifié lors de la réception était la mise en œuvre des différents panneaux coulissants des terrasses, placés par la société carte blanche. Lorsqu'un défaut de mise en œuvre et ou de fixation a été constaté, la société carte blanche est intervenue pour rectifier la mise en œuvre. »*

Les conclusions de l'expert KINTZELE seraient dès lors, du propre aveu de la société SOCIETE2.) dans le cadre de la première expertise, erronées. En effet, si le reproche de l'expert KINTZELE concernant notamment le parallélisme des rails était fondé, celui-ci aurait d'ores et déjà existé dès le départ et aurait pu être constaté au moment de la réception. Il en découlerait qu'aucun défaut de mise en œuvre ne pourrait être reproché à la société SOCIETE3.) de l'aveu même des parties adverses dans le cadre de la première expertise contradictoire.

A titre tout à fait subsidiaire, au cas où une quelconque responsabilité de la société SOCIETE3.) devait être retenue, celle-ci conteste le quantum de la demande pour être purement fantaisiste. En effet, les chiffres avancés varieraient au gré des temps sans justification convaincante.

S'agissant de la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, sa demande initiale s'élèverait au montant retenu par l'expert KINTZELE dans son rapport, à savoir la somme de 235.784,25.-euros TTC, bien que le dommage viserait uniquement 5% des panneaux.

De plus, la gamme des produits proposée serait une gamme supérieure à celle fixée dans le cahier des charges, de sorte qu'elle favoriserait le SYNDICAT DES PROPRIETAIRES en leur proposant un produit appartenant à une gamme différente nettement supérieure à celle décrite par le promoteur dans son cahier des charges. La société SOCIETE3.) conteste les chiffres posés par l'expert.

La société SOCIETE3.) soutient que l'expert KINTZELE aurait manqué d'impartialité au travers de ses affirmations dénuées de motivation.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES alignerait subitement sa demande sur celle de la société SOCIETE2.) au montant de 349.935,24.-euros. Les dernières tentatives d'explication ne seraient pas convaincantes et traduiraient un manque de sérieux de la demande.

La réparation du dommage, pour autant qu'elle ait lieu, ne devrait pas avoir pour effet d'enrichir la victime. Or, la solution préconisée par l'expert, sur base de laquelle se fonderaient les demandes des deux parties adverses aurait précisément cet effet. La société SOCIETE3.) conteste partant cette réparation.

S'agissant de la demande de la société SOCIETE2.), la société SOCIETE3.) soutient que celle-ci resterait en défaut d'établir avoir désintéressé le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

Son action récursoire sinon subrogatoire ne serait pas fondée.

La société SOCIETE2.) fixe sa demande à la somme de 349.935,24.-euros. A supposer même qu'une faute puisse être retenue dans le chef de la société SOCIETE3.), celle-ci conteste le principe même de l'obligation à réparation du dommage, alors que l'action en réparation de l'éventuel préjudice subi par le demandeur principal était prescrite et que dès lors, à partir de février 2014 l'ouvrage n'était plus couvert par la garantie.

Dès lors, pour autant que la société SOCIETE2.) ait effectivement subi un dommage, ce qui laisserait d'être établi, il y aurait lieu de retenir que celle-ci l'aurait volontairement généré, alors qu'elle n'était plus elle-même tenue à garantie.

Les délais d'action applicables en la matière relèveraient des articles 1792 et 2270 du Code civil et seraient d'ordre public. S'agissant de menus ouvrages, la garantie serait biennale. Les pare-soleils seraient en effet des éléments détachables, facilement dissociables du bâtiment sans l'endommager et seraient dès lors à considérer comme des menus ouvrages, comme les garde-corps et rampes d'escalier. Les pare-soleils bénéficiaient de la garantie biennale et étaient dès lors garantis jusqu'en février 2014, la date de réception ressortant clairement du rapport contradictoire WIES.

A titre infiniment subsidiaire, la société SOCIETE3.) conteste le quantum du dommage. En effet, l'expert MOLITOR se serait rendu sur place et aurait rendu son rapport du 16 octobre 2020, rejoignant tout à fait les conclusions de l'expert WIES. En effet, l'expert retiendrait que *« ce n'est pas l'intégralité des panneaux coulissants de la résidence qui sont déformés, mais environ une dizaine sur les 210 installés, soit à peine 5% »*. Dès lors, la solution préconisée par l'expert KINTZELE consistant en un remplacement intégral des panneaux coulissants, ne serait pas adaptée et ne serait pas nécessaire.

Au regard de la contradiction entre les deux rapports d'expertise, le Tribunal ne pourrait fonder sa conviction sur le rapport d'expertise KINTZELE.

En outre, les devis invoqués par la société SOCIETE2.) pour augmenter sa demande concernerait 220 panneaux, alors que l'offre initiale porterait sur 210 panneaux. Le montant du dommage serait partant contesté.

La société SOCIETE3.) soutient enfin que la TVA sollicitée ne pourrait en tout état de cause pas être considérée comme un élément du dommage alors qu'elle ne serait pas une charge effective pour la partie adverse.

La société SOCIETE3.) demande partant la condamnation aussi bien du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES que de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros.

La société SOCIETE2.) fait valoir que suivant le rapport d'expertise KINTZELE, la responsabilité de la société SOCIETE3.) ne ferait pas le moindre doute.

De plus, il ne faudrait pas perdre de vue qu'il est de jurisprudence que les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert judiciaire avec la plus grande circonspection et uniquement dans les cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises.

Or, toutes les contestations de la société SOCIETE3.) à propos du rapport d'expertise KINTZELE seraient basées exclusivement et uniquement sur un rapport d'expertise unilatéral MOLITOR qui en plus aurait effectué son expertise depuis l'extérieur et que ne serait assurément pas un élément sérieux permettant de conclure que l'expert judiciaire n'aurait pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises.

Le rapport MOLITOR serait d'ailleurs inopposable à la société SOCIETE2.).

Il y aurait partant lieu de s'en tenir à l'expertise KINTZELE.

Quant aux contestations de la société SOCIETE3.) et plus précisément quant à la prétendue nécessité d'un entretien des panneaux coulissants, l'expert KINTZELE serait formel pour souligner que s'il est vrai que si dès le départ un entretien régulier avait été effectué, on aurait constaté certainement plus tôt que les pare-soleils étaient déchaussés et/ou leurs rails étaient déformés et le redressement aurait pu être fait. Néanmoins, on n'aurait pas changé pour autant le système proprement dit, toujours selon l'expert.

Or, d'après l'expert, les problèmes résulteraient d'une conception de détail défailante ou du moins très bas de gamme, couplée à une mise en œuvre non conforme aux règles de l'art. L'expert aurait souligné que la société SOCIETE3.) était consciente de cela, car sinon, elle n'aurait pas déjà adressé une offre au syndic de la résidence ALIAS1.) le 6 octobre 2017, pour un troisième guide sur les panneaux coulissants.

Pour ce qui est du mock-up qui selon la société SOCIETE3.) aurait été réalisé, il s'agissait selon la société SOCIETE2.) de ratifier les aspects esthétiques et non pas de valider ou d'approuver les aspects techniques.

La question de la maintenance à laquelle se réfère la société SOCIETE3.) n'enlèverait rien au constat que les travaux réalisés par elle n'auraient pas été conformes aux règles de l'art, tel qu'expressément souligné par l'expert judiciaire KINTZELE.

Pour ce qui est du bordereau, celui-ci prévoirait bien à la page 3 que les travaux sont à exécuter dans les règles de l'art et qu'un soin particulier sera apporté aux fixations, de sorte que la société SOCIETE3.) ne saurait pas non plus y trouver un élément d'exonération.

Pour ce qui est du renvoi de la société SOCIETE3.) à l'expert MOLITOR, la société SOCIETE2.) soutient que cet expert aurait effectué son expertise depuis l'extérieur via une inspection des lieux et après analyse des aménagements extérieurs de l'immeuble. Il ne se serait donc pas rendu physiquement sur les balcons/terrasses et n'aurait donc pu réaliser son expertise que sur base d'une vue lointaine des désordres. Il serait donc inconcevable que l'expert MOLITOR ait pu vérifier l'intégralité des panneaux et conclure que seulement 5% de ceux-ci seraient défectueux, ni de s'apercevoir d'un manque caractéristique d'entretien du système de pare-soleil lors de la visite des abords de la résidence.

L'expert MOLITOR présenterait aussi un descriptif technique des panneaux coulissants. Il ferait état de la réalisation de rails doubles ou triples qui sont fixés sous la dalle haute de la terrasse, de panneaux coulissants équipés de deux montures de fixation sur chant avec deux galets acier montés sur billes qui sont accrochés aux rails, en partie basse un profilé U filant double ou triple fixé sur la dalle basse de la terrasse, ainsi que de panneaux coulissants équipés de guides à olives nylon qui viennent ensuite coulisser dans le profilé en U filant. La société SOCIETE2.) fait remarquer que l'ensemble de ce descriptif technique ne figure pas dans le bordereau de soumission, celui-ci étant sommaire. Il appartenait à la société SOCIETE3.) de définir avec précision les éléments techniques à mettre en œuvre.

L'expert MOLITOR confirmerait ceci en précisant que le cahier des charges avait pour seule exigence que les panneaux coulissants soient en aluminium avec bords pliés, épaisseur de tôle de 4 mm et perforations au laser selon motif imposé.

Il serait dès lors inexact de prétendre que les panneaux coulissants installés par la société SOCIETE3.) respecteraient scrupuleusement le cahier des charges défini par le maître de l'ouvrage, la société SOCIETE2.).

Au vu de ce qui précède, le rapport d'expertise MOLITOR serait inopposable et tout simplement à écarter, le contenu étant plus que douteux et surtout également établi de manière unilatérale.

Même si la jurisprudence admet qu'un rapport d'expertise unilatéral, même s'il ne peut avoir valeur d'expertise judiciaire, peut être pris en considération en tant qu'élément de preuve pour autant qu'il ait été régulièrement versé aux débats et soumis devant le juge à la libre discussion des parties et que les droits de la défense aient été préservés, les juges ne pourraient cependant fonder leur décision uniquement sur une expertise à laquelle une partie n'a été ni appelée, ni représentée et dont l'inopposabilité a été expressément soulevée. Le propos de la société SOCIETE3.) au sujet des causes et origines de la problématique et à propos de sa responsabilité seraient dès lors pareillement à rejeter.

S'agissant de la garantie biennale ou décennale, il conviendrait à cet égard de noter que dans l'analyse de la nature de la garantie, les tribunaux retiendraient comme critère du gros ouvrage, la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité et sa sécurité, l'utilité de l'ouvrage, l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire et le coût, ainsi que le caractère d'investissement durable que représente l'ouvrage incriminé.

La société SOCIETE2.) soutient que, compte tenu des éléments du dossier, on serait en présence d'un gros ouvrage et partant d'une garantie décennale.

En tant que menus ouvrages, les tribunaux auraient retenu par exemple des boiseries, portes et encadrements de fenêtres, ainsi que des radiateurs de chauffage. La garantie biennale serait dès lors à écarter.

Subsidiairement, la société SOCIETE2.) soutient qu'il n'y aurait pas eu de réception écrite et que l'on ne saurait pas à partir de quand on pourrait parler d'une réception tacite, de sorte que l'on ne saurait pas quand exactement le délai de garantie aurait pu commencer à courir. Le raisonnement adverse serait dès lors également à écarter à cet égard.

S'agissant de la question de la réparation en nature ou de la réparation par équivalent, la société SOCIETE2.) soutient que si sa responsabilité vis-à-vis de la copropriété devait être établie au vu des désordres confirmés par l'expert KINTZELE, il en serait ainsi de même de la responsabilité de la société SOCIETE3.) vis-à-vis de la société SOCIETE2.), celle-ci ayant travaillé en sous-traitance pour elle et qui serait à l'origine des problèmes retenus.

La responsabilité du sous-traitant vis-à-vis de son co-contractant serait régie par les articles 1142 et suivants du Code civil.

La jurisprudence serait constante en cause pour dire que le sous-traitant serait débiteur d'une obligation de résultat vis-à-vis de l'entrepreneur général dans le cadre d'un louage d'ouvrage, de sorte qu'il pourrait uniquement s'exonérer par la preuve d'une cause étrangère au vœu de l'article 1147 du Code civil, respectivement d'une force majeure ou d'un cas fortuit au vœu de l'article 1148 du même code.

En l'espèce, tel ne serait pas le cas de sorte que la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE3.) serait pleinement engagée vis-à-vis de la société SOCIETE2.), tandis que vis-à-vis de la copropriété, celle-ci devrait être retenue sur base de sa responsabilité délictuelle.

La société SOCIETE2.) fait valoir que par courrier du 22 juillet 2021, elle aurait annoncé, compte-tenu de l'urgence, de procéder aux réparations telles que requises par l'expert KINTZELE. En effet, en tant que co-contractant du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, elle aurait intérêt à résoudre les problèmes dénoncés par celui-ci et confirmés par l'expertise judiciaire.

A ce jour, les travaux auraient été réalisés par la société SOCIETE2.) et réceptionnés sans réserve en date du 12 juin 2023, celle-ci étant dès lors subrogée de plein droit dans les droits et actions de la copropriété en vertu de l'article 1251 du Code civil et ce sans préjudice quant à la subrogation conventionnelle signée aussi le 12 juin 2023.

C'est pourquoi la société SOCIETE2.) demande acte de son action récursoire à l'encontre de la société SOCIETE3.) et demande le paiement de celle-ci aux montants de 297.000.-euros HTVA, à savoir 347.490.-euros TTC et 2.445,24.-euros, ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000.-euros.

La différence entre le montant revendiqué et celui renseigné dans l'assignation introductive s'expliquerait de la manière suivante :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES aurait pris le montant initial retenu par l'expert, qui toutefois aurait modifié celui-ci suite à un courriel du 29 septembre 2020 de la société SOCIETE2.) comportant trois offres de prix relatives au coût de réfection des panneaux coulissants et avec prière à l'expert d'adapter le montant du rapport d'expertise. Ce dernier aurait répondu en date du 9 octobre 2020 en confirmant que le montant des travaux de réfection serait redressé à 347.490.-euros TTC.

Subsidiairement, si la responsabilité solidaire, respectivement *in solidum* des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) vis-à-vis de la copropriété devait être retenue, l'action récursoire d'un coobligé à l'égard d'un autre se concevrait également, au cas où le premier aurait effectivement indemnisé la victime au-delà de sa part, ce qui serait bien le cas en l'espèce puisque la société SOCIETE2.) aurait procédé à la réparation en nature pour l'intégralité du dommage, alors que la société SOCIETE3.) serait quant à elle, responsable de l'intégralité de ce dommage. La demande de la société SOCIETE2.) vis-à-vis de la société SOCIETE3.) serait dès lors pleinement fondée et justifiée.

Contrairement aux affirmations de la société SOCIETE3.), les demandes incidentes entre parties pourraient se faire par voie de simples conclusions entre les parties. On

pourrait distinguer à cet égard notamment entre l'action récursoire d'une part et l'appel, respectivement la demande en garantie d'autre part.

La société SOCIETE2.) aurait procédé aux réfections préconisées par l'expert KINTZELE, ces travaux ayant fait l'objet d'une réception. Elle exercerait dès lors l'action récursoire à l'encontre de la société SOCIETE3.) sur base d'une subrogation conventionnelle signée entre elle et le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES au moment de la réception, sinon sur base d'une subrogation légale sur base des articles 1250 sinon 1251 du Code civil pour le montant de 347.490.-euros et pour le montant de 2.445,24.-euros.

La société SOCIETE2.) demande finalement encore la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros, ainsi que la condamnation de celle-ci aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Marc KERGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES fait valoir que la société SOCIETE2.) aurait, en sa qualité de maître d'ouvrage et de promoteur, entrepris la construction de la résidence ALIAS1.).

Les panneaux coulissants litigieux auraient été conçus et placés par la société SOCIETE3.), travaillant en sous-traitance pour la société SOCIETE2.).

Ces prédits panneaux auraient été affectés de vices et malfaçons.

Dans son rapport du 21 avril 2020, l'expert KINTZELE aurait conclu que « *la conception d'origine des détails du système de pare-soleil mis en place admet des manquements manifeste...Le soussigné souligne que la conception des détails d'exécution incombait à la partie SOCIETE3.)... »*

Le prédit rapport d'expertise aurait ainsi évalué le coût estimé de remise en conformité du système de pare-soleil de l'immeuble au montant de 235.784,25.-euros TTC.

Par courriel daté du 9 octobre 2020, l'expert aurait réévalué le coût de remise en état à la somme de 347.490.-euros TTC (297.000.-euros HT). Partant, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES augmente sa demande en condamnation à l'encontre de la société SOCIETE2.) et de son sous-traitant SOCIETE3.) au montant de 347.490.-euros au lieu du montant initialement réclamé de 235.784,25.-euros, en sus des frais d'expertise.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES confirme le fait que la société SOCIETE2.) a entrepris les travaux de réfection, tel que préconisés par l'expert KINTZELE. En effet, devant l'urgence de la situation, en particulier le risque réel de voir chuter un panneau métallique installé par la société SOCIETE3.) sur les piétons ou les véhicules garés dans la rue, la société SOCIETE2.) aurait fait part au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, sous réserve et sans reconnaissances préjudiciable dans son chef, de sa volonté d'effectuer les travaux de réfection.

Ces travaux de réfection auraient fait l'objet d'une réception de la part du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et de la société SOCIETE2.) en date du 12 juin 2023.

La société SOCIETE2.) aurait également procédé au paiement de la somme de 2.445,24.-euros auprès du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES au titre des frais de l'expertise judiciaire KINTZELE avancés par elle.

Pour autant que de besoin, une convention de subrogation concernant sa créance tenant aux vices et malfaçons, tels que dénoncés par l'expertise judiciaire KINTZELE du 21 avril 2020 à concurrence d'un montant de 297.000.-euros HT, aurait été signée entre le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et la société SOCIETE2.) en date du 12 juin 2023.

Quant au prétendu défaut de maintenance reproché par la société SOCIETE3.), le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES fait valoir que le rapport d'expertise unilatéral MOLITOR daté du 17 décembre 2020 ne lui serait pas opposable alors que le principe du contradictoire n'aurait manifestement pas été respecté, alors qu'elle n'aurait pas pu présenter ses observations. En effet, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES n'aurait même pas été invité aux prédites opérations d'expertise.

Même à supposer que ce rapport MOLITOR lui soit opposable, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES entend faire siens les développements de la société SOCIETE2.) en ce qui concerne le prétendu défaut d'entretien. En effet, l'expert MOLITOR n'aurait fait son expertise que depuis l'extérieur et ne se serait pas rendu sur les balcons et terrasses pour constater les désordres. Une simple visite des abords de la résidence ne pourrait pas permettre à un quelconque expert de conclure que seulement 5% des panneaux seraient défectueux.

Enfin, l'expert conclurait également que la déformation des panneaux coulissants serait bel et bien la conséquence d'un problème de conception à la charge de la société SOCIETE3.).

Le rapport d'expertise judiciaire et contradictoire KINTZELE quant à lui conclurait de manière très claire que *« ...même s'il est exact que les panneaux en question n'ont pas reçu d'entretien régulier tel qu'il se doit pour un tel système. Il est vrai aussi que si dès le départ un entretien régulier avait été effectué, on aurait constaté certainement plus tôt que des pare-soleils étaient déchaussés...Néanmoins, on n'aurait pas changé pour autant le système proprement dit. Or les problèmes résultent d'une conception de détail défaillante, ou du moins très bas de gamme, couplée à une mise en œuvre non-conforme aux règles de l'art. »*

Même si le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES admet avoir été informé de la nécessité de procéder à la maintenance du système, il soutient n'avoir été informé que bien après son installation et non pas dès l'origine.

En tout état de cause, l'expert aurait conclu que même en présence d'un défaut d'entretien, ce serait le système lui-même qui serait défaillant, alors que d'une part la conception serait défaillante et d'autre part, la mise en œuvre ne serait pas conforme aux règles de l'art. En effet, l'expert aurait relevé des problèmes de conception, mais également que la pose des rails n'aurait pas été faite de manière parallèle, ce qui serait indispensable pour permettre le fonctionnement d'un tel système.

Il s'ensuivrait que reprocher un défaut d'entretien au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES d'un système, défaillant dès l'origine et qu'il se serait vu imposer, n'aurait strictement aucun sens.

Il y aurait lieu de relever que l'expert aurait ajouté que « *la partie SOCIETE3.) était certes consciente de cela car, sinon, elle n'aurait pas déjà adressé une offre au syndic de la RESIDENCE ALIAS1.) le 6/10/2017, pour un troisième guide de panneaux coulissants* ». Il en résulterait que la société SOCIETE3.) savait dès l'origine que son système était défaillant et que même le plus minutieux des entretiens ne suffirait pas à régler les problèmes rencontrés, alors que la société SOCIETE3.) aurait préconisé, dès le 6 octobre 2017, l'installation d'un troisième guide pour les panneaux coulissants.

La question de la maintenance n'aurait donc aucune influence sur les causes et origines qui résulteraient dans une conception défaillante et une mise en œuvre qui ne serait pas conforme aux règles de l'art.

Partant la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE3.) ne ferait aucun doute dans le cadre de la présente affaire.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES demande partant la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE3.), à lui payer le montant de 347.490.-euros, ainsi que les frais d'expertise judiciaire d'un montant de 2.445,24.-euros, chaque fois avec les intérêts légaux.

Il demande également à voir constater que la société SOCIETE2.) a effectué les travaux de réfection, tels que préconisés par l'expert KINTZELE et que ceux-ci ont fait l'objet d'une réception en date du 12 juin 2023.

Il demande encore de voir constater que la société SOCIETE2.) a procédé au paiement de la somme de 2.445,24.-euros au titre des frais de l'expertise judiciaire KINTZELE avancés par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

Il demande finalement à voir constater qu'une convention de subrogation a été signée entre le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et la société SOCIETE2.).

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité de la demande

La demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

3.2. Rappel à titre liminaire

Il convient de rappeler qu'étant donné que la société SOCIETE3.) a été déclarée en état de faillite en cours de procédure, il ne saurait y avoir lieu à condamnation.

L'article 452 du Code de commerce prescrit qu'à partir du jugement déclaratif de faillite, toute action mobilière ou immobilière d'un créancier du failli ne pourra être suivie,

intentée ou exercée que contre le curateur de la faillite. Il en découle qu'en principe toute personne s'estimant créancière d'un failli doit procéder par voie de déclaration de créance.

Suivant l'article 453 du Code de commerce, le jugement déclaratif de la faillite arrête l'exercice de la contrainte par corps sur la personne du failli, ainsi que toute saisie à la requête des créanciers chirographaires et non privilégiés sur les meubles et immeubles.

Lorsqu'un juge civil statue sur l'existence et l'importance d'une dette qu'un failli a contractée avant de tomber en faillite, il ne peut ni condamner le curateur *qualitate qua* à payer cette somme au créancier, ni décider de l'admission de la créance au passif de la faillite, mais doit, après avoir déterminé le montant de la créance, se limiter à réserver au créancier le droit de se pourvoir devant le tribunal siégeant en matière commerciale pour requérir de lui l'admission au passif de la faillite.

Il s'ensuit que la demande en condamnation du SYNDICAT DES PROPRIETAIRES et de la société SOCIETE2.) telle que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE3.) en faillite est à déclarer irrecevable.

Le tribunal, bien qu'il ne puisse plus prononcer de condamnation, se limitera à statuer sur le bien-fondé des seules demandes en paiement du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et de la société SOCIETE2.) et à fixer éventuellement leur créance à l'égard de la société SOCIETE3.).

Pour l'admission de leur éventuelle créance au passif de la faillite de la société SOCIETE3.), le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et la société SOCIETE2.) devront se pourvoir devant qui de droit.

3.3. Quant au fond

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exceptions (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 4^e éd. 2012, p.108).

En l'espèce, bien que le lien contractuel ne soit pas contesté, les parties ne versent aucune pièce prouvant la nature du contrat, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier quel genre de garantie peut s'appliquer ou non.

Le tribunal constate également qu'aussi bien dans le cadre des conclusions de la société SOCIETE3.) que dans le rapport d'expertise WIES versé, il est mentionné que des rapports de réception finaux auraient été dressés. Ces rapports de réception ne sont également pas versés en tant que pièce.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'ordonner la révocation de l'ordonnance de clôture, afin de permettre soit à la société SOCIETE2.) soit au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de verser des pièces concernant la nature du contrat, ainsi que les rapports de réception finale. Les parties sont également invitées à prendre position sur la qualification des contrats qui se sont formés entre elles et quant à une éventuelle réception ou non des travaux.

En attendant, il convient de réserver les demandes, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

reçoit la demande en la forme ;

avant tout autre progrès en cause :

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture afin de permettre soit à la société anonyme SOCIETE2.) SA soit au syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) de verser des pièces concernant la nature du contrat, ainsi que les rapports de réception finale, et afin de permettre à toutes les parties de prendre position sur la qualification des contrats qui se sont formés entre elles et quant à une éventuelle réception ou non des travaux ;

partant, invite Maître Marc KERGER à conclure pour le **15 juin 2024** au plus tard ;

invite Maître Diab BOUDENE à conclure pour le **30 septembre 2024** au plus tard ;

invite Maître Fatiha RAZZAK à conclure pour le **15 novembre 2024** au plus tard ;

surseoit à statuer pour le surplus ;

réserve les frais et les dépens.