

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00129

Audience publique du mercredi, 25 juin 2025.

Numéro du rôle : TAL-2021-04788

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.), sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), 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-ADRESSE4.), 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, déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement du 26 février 2024, ayant eu son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO3.), représentée par son curateur Maître Céline TRITSCHLER,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit BIEL,

ayant comparu initialement par Maître Fatiha RAZZAK, avocat, et comparaissant actuellement par son curateur Maître Céline TRITSCHLER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Antécédents procéduraux

Par exploit d'huissier du 15 mai 2019, LE SOCIETE4.) DE LA RESIDENCE ADRESSE1.) (ci-après « LE SOCIETE4. ») a assigné la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « la société SOCIETE2. ») et la société à responsabilité limitée 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.

2. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 20 mai 2021, LE SOCIETE4.), comparaissant 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 plaidoiries à l'audience du 14 février 2024.

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

Par jugement n°2024TALCH08/00069 du 17 avril 2024, le Tribunal a reçu la demande en la forme, a, avant tout autre progrès en cause ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture afin de permettre soit à la société anonyme SOCIETE2.) soit au SOCIETE5.) 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, a invité Maître Marc KERGER à conclure pour le 15 juin 2024 au plus tard, a invité Maître Diab BOUDENE à conclure pour le 30 septembre 2024 au plus tard, a invité Maître Fatiha RAZZAK à conclure pour le 15 novembre 2024 au plus tard, a sursis à statuer pour le surplus et a réservé les frais et les dépens.

Maître Céline TRITSCHLER s'est constituée pour la société SOCIETE3.) en faillite, en remplacement de Maître Fatiha RAZZAK, en date du 9 juillet 2024.

L'instruction a de nouveau été clôturée par ordonnance du 17 mars 2025 et l'affaire a été renvoyée pour plaidoiries à l'audience du 4 juin 2025.

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

3. Moyens et prétentions des parties

Ce jugement ne reprend que les prétentions des parties postérieures au jugement n° 2024TALCH08/00069 du 17 avril 2024.

La société SOCIETE2.) fait valoir, quant à la nature du contrat, qu'elle verse l'acte de base avec le règlement général de copropriété, une vente en état futur d'achèvement avec un des copropriétaires et le constat d'achèvement et les procès-verbaux de réception de tous les copropriétaires.

Concernant la demande du SOCIETE5.) vis-à-vis de la société SOCIETE2.), elle serait régie par les dispositions légales relatives à la vente en état futur d'achèvement, celle de la société SOCIETE2.) à l'encontre de la société SOCIETE3.) sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Concernant les constats d'achèvement et les procès-verbaux de réception des travaux, la société SOCIETE2.) constate que tous ces documents seraient datés de janvier, respectivement de février 2013.

Elle se rapporte à prudence de justice quant à la qualification exacte de ces documents, intitulés « CONSTAT D'ACHEVEMENT & PROCES-VERBAL DE RECEPTION DES TRAVAUX ».

Le SOCIETE4.) soutient qu'il résulterait des pièces nouvellement versées par la société SOCIETE2.) que la relation entre la copropriété et SOCIETE2.) est régie par le contrat de vente en état futur d'achèvement.

Le litige dont question serait relatif à un gros ouvrage, de sorte qu'il serait question d'une garantie décennale.

Enfin, il fait valoir que la date de réception écrite ou tacite desdits travaux ne serait pas clairement établie.

Concernant les « CONSTATS D'ACHEVEMENT & PROCÈS-VERBAUX DE RECEPTION DES TRAVAUX », il y aurait lieu de constater qu'ils manquent de précision et indiqueraient tous *expressis verbis* : « Remarque particulière : *L'acquéreur est conscient et accepte que l'immeuble est encore en chantier.* », sans autre précision aucune, de sorte qu'il ne serait pas possible de déterminer sur base desdits documents, si l'intégralité des appartements de la résidence est concernée et si les volets litigieux étaient également en chantier ou non.

En toute hypothèse, force serait de constater que ces constats ont tous été signés entre le 6 décembre 2012 et le 26 avril 2013.

La société SOCIETE3.) fait valoir qu'elle a été déclarée en état de faillite en cours de procédure par jugement du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, rendu en matière commerciale le 26 février 2024.

La société SOCIETE2.) aurait déposé une déclaration de créance en date du 30 avril 2024.

En application des articles 452 et 453 du Code de commerce, la mission du Tribunal se limiterait à fixer le montant éventuel de la créance de la société SOCIETE2.) à l'encontre de la faillite, de manière à ce que le curateur puisse procéder à la vérification de ladite déclaration de créance.

La société SOCIETE3.) souligne que les « *constats d'achèvement & procès-verbaux de réception des travaux* » mentionnés par le SOCIETE4.) et par la société SOCIETE2.) ne constitueraient pas des documents établis ou signés par elle.

Ces documents concerneraient exclusivement la relation contractuelle entre la société SOCIETE2.), en sa qualité de maître d'ouvrage, et le SOCIETE4.), dans le cadre de leur contrat de vente en état futur d'achèvement, la société SOCIETE3.) n'ayant jamais été

partie à ce contrat, intervenant uniquement en qualité de sous-traitant de la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE3.) se rapporte partant à prudence de justice quant aux pièces versées en cause par la société SOCIETE2.) et quant aux conclusions à tirer sur la relation contractuelle entre la société SOCIETE2.) et le SOCIETE4.).

Pour le surplus, elle maintient ses conclusions antérieures.

4. Motifs de la décision

4.1. Quant au fond

4.1.1. Quant à la subrogation conventionnelle

La société SOCIETE2.) fait valoir, compte tenu de l'urgence, avoir réalisé des travaux tels que préconisés par l'expert, lesdits travaux ayant été réceptionnés sans réserve en date du 12 juin 2023.

Elle estime partant être subrogée 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 le 12 juin 2023.

C'est pourquoi elle 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 au titre des frais de l'expertise judiciaire KINTZELE

Le SOCIETE4.) confirme le fait que la société SOCIETE2.) a entrepris les travaux de réfection, tels que préconisés par l'expert KINTZELE, lesdits travaux ayant fait l'objet d'une réception en date du 12 juin 2023.

La société SOCIETE2.) aurait également procédé au paiement de la somme de 2.445,24.- euros auprès du SOCIETE4.) au titre des frais de l'expertise judiciaire KINTZELE avancés par elle.

Le tribunal rappelle que la subrogation opère la substitution dans les droits du créancier de celui qui paie une créance à la place du débiteur. Le tiers subrogé reçoit le droit même du subrogeant par le seul effet du paiement en cas de subrogation légale et par le respect des formalités prévues à l'article 1250 du Code civil en cas de subrogation conventionnelle. Les droits et les actions attachés à la créance sont transmis au subrogé. Toute action dont disposait le subrogeant au moment du paiement peut être exercée par le subrogé. Celui-ci agit à titre personnel, en exerçant une action dont l'objet et la cause sont établis par le droit de créance dont, par l'effet de la subrogation, il est devenu titulaire. Le subrogé exerce ainsi à titre personnel les droits qui étaient ceux du

subrogeant et qui modèlent son action dans son objet, sa cause et ses modalités procédurales (compétences, délais, titres exécutoires...).

En l'espèce, il résulte des pièces versées en cause et notamment du document intitulé « *subrogation conventionnelle* » du 12 juin 2023 ce qui suit :

PHOTO

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE2.) a été valablement subrogée dans les droits que le SOCIETE4.) détenait envers la société SOCIETE3.).

Le SOCIETE4.) n'a dès lors plus de revendications ni à l'égard de la société SOCIETE2.) ni à l'égard de la société SOCIETE3.).

Il est constant en cause que le SOCIETE4.) était lié contractuellement avec la société SOCIETE2.) et qu'il n'avait aucun lien contractuel avec la société SOCIETE3.) qui était le sous-traitant de la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE2.) étant subrogée dans les droits du SOCIETE4.) à l'encontre de la société SOCIETE3.), c'est sur la base délictuelle que la demande de la société SOCIETE2.) sera analysée.

L'article 1382 du Code civil dispose que, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

L'article 1383 du Code civil dispose que, chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence. Les conditions de mise en œuvre de la responsabilité délictuelle exigent la preuve d'une faute et d'un préjudice, ainsi que de l'existence d'un lien de causalité entre ces deux éléments.

Le terme « faute » étant une notion très générale, on l'applique aux fautes volontaires et aux fautes d'imprudence ou de négligence. La faute est en droit positif, la première condition de la responsabilité du fait personnel. S'il n'y a pas de faute, la responsabilité des articles 1382 et 1383 ne saurait être mise en jeu.

La société SOCIETE2.) se base sur l'expertise contradictoire KINTZELE du 21 avril 2020 pour conclure à la responsabilité de la société SOCIETE3.).

La société SOCIETE3.) conteste l'analyse et les conclusions de l'expert KINTZELE, en faisant état des conclusions de l'expert WIES du 18 septembre 2017 et celles de l'expert MOLITOR du 17 décembre 2020.

Il est de principe que les parties sont libres de contester les données d'un rapport d'expertise, en invoquant tout élément de nature à mettre en doute les conclusions du rapport, et s'il est vrai que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est de principe que les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le 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 (Cour, 8 avril 1998, *Pas.* 31, 28).

Les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et 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, 17).

C'est à la lumière de ces principes que le tribunal analysera le rapport de l'expert KINTZELE.

Le Tribunal constate que le rapport d'expertise MOLITOR du 17 décembre 2020 est un rapport d'expertise unilatéral qui a été rédigé à la demande de la seule SOCIETE3.).

Si le principe de l'inopposabilité d'une expertise unilatérale peut être exceptionnellement écarté, ce n'est pas seulement à condition que le rapport ait été régulièrement versé aux débats et soumis devant le juge à la libre discussion des parties et qu'il ait été discuté, mais il faut encore qu'il résulte des éléments de la cause que les droits de défense de la partie à laquelle on l'oppose soient suffisamment sauvegardés. Tel n'est cependant pas le cas lorsqu'un rapport est opposé à une partie qui n'est d'aucune manière intervenue dans l'expertise (Cour, 14 mai 1996, 30, 118).

Le Tribunal rappelle qu'un rapport d'expertise inopposable à l'égard d'une des parties peut être produit comme simple élément de preuve (Cass, 8 décembre 2005, Pas. 33, p. 143 ; Cour, 20 juin 2007, n° 30472 du rôle).

Le Tribunal ne peut pas se baser exclusivement sur le prédit rapport d'expertise afin de fonder une éventuelle condamnation.

En l'espèce, le Tribunal constate qu'il ressort expressément dudit rapport d'expertise MOLITOR que l'expert s'est rendu sur les lieux le 16 octobre 2020 pour constater depuis l'extérieur les problèmes affectant les panneaux coulissants des balcons/terrasses de la résidence ADRESSE1.).

Celui-ci n'ayant fait qu'une inspection de l'extérieur, contrairement à l'expert KINTZELE, l'expertise KINTZELE qui est contradictoire, présente beaucoup plus de garanties que l'expertise MOLITOR.

Concernant le rapport d'expertise WIES du 18 septembre 2017, même s'il a été établi en présence de toutes les parties, il en ressort que l'expert a établi son expertise en ayant pris en compte ce qui suit :

« Descriptions

- *Vue générale sur la façade arrière de l'immeuble résidentiel, avec l'emplacement des différents panneaux coulissants.*
- *Détail d'un panneau coulissant dans un appartement au premier étage.*
- *Vues sur les panneaux coulissants avec le rail supérieur.*
- *Détail du rail inférieur en 'U'.*
- *Détail d'un support d'un panneau coulissant, qui présente déjà des traces d'usure et où la peinture est abîmée.*
- *Détail d'un support de panneau coulissant où l'écrou borgne est déjà désolidarisé.*
- *Vue sur l'écrou borgne qui se trouve sur le guide inférieur.*
- *Vue sur un autre support de panneau coulissant où on peut apercevoir que le support est déjà désaxé par rapport aux rails. En complément le contre-écrou est déplacé et se trouve directement en contact avec l'écrou borgne. »*

L'expert WIES a donc procédé à une vue générale de la façade arrière, en analysant uniquement un panneau coulissant dans un seul appartement au premier étage et non pas tous les panneaux coulissants de la résidence.

Cette expertise n'est donc pas complète et il n'y a pas lieu d'en tenir compte.

S'agissant de l'expertise contradictoire KINTZELE du 21 avril 2020, il ressort du point 4.5. intitulé « *Constat des lieux* » que « *le soussigné a pu constater que tel revendiqué par la partie RESIDENCE ADRESSE1.) les panneaux métalliques des pare-soleils présentent des déformations plus ou moins importantes, ce indépendamment de l'orientation de la façade de l'immeuble respectivement de l'étage où ils sont installés. S'y ajoute que plusieurs panneaux pare-soleil sont sortis de leurs rails de guidance, respectivement sont bloqués provisoirement par des sangles. En partie, ils constituent indéniablement un danger. Pour déterminer les causes, il est utile de reprendre en détail la réalisation des différents éléments qui composent le système de pare-soleil, à savoir les panneaux proprement dits, les rails de suspension supérieurs et les rails de guidance inférieurs.*

Il apparaît ainsi que l'expert a pris inspection de tous les panneaux coulissants de la résidence ADRESSE1.).

Au point 4.6. intitulé « *Cause et origine* », l'expert KINTZELE 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 à la partie SOCIETE2.), ni à la partie SOCIETE7.), 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 des travaux.

En cours d'expertise, il a été relevé, notamment par la partie SOCIETE3.), que l'entretien du système de panneaux pare-soleils serait la cause des problèmes actuels. Il est exact que les panneaux en question n'ont pas reçu l'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 de leurs rails et/ou étaient déformés et le redressement aurait pu être fait. 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 de « très bas de

gamme », couplée à une mise en œuvre non-conforme aux règles de l'art. Le soussigné tient d'ailleurs à souligner que la partie SOCIETE3.) était certes consciente de cela car, sinon, elle n'aurait pas déjà adressé une offre au syndic de la SOCIETE6.), le 06/10/2017, pour un troisième guide sur les panneaux coulissants. »

L'expert ayant retenu 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 dans le chef de la société SOCIETE3.), une faute est établie dans le chef de celle-ci.

L'expert a évalué les travaux de remise en état à la somme de 201.525.- euros HTVA, soit 235.784,25.- euros TTC.

Par courriel du 9 octobre 2020, l'expert KINTZELE a estimé qu'au vu des devis soumis par la société SOCIETE2.), le montant des travaux de réfection serait à redresser à 297.000.- euros HT.

Or, c'est ce montant qui est réclamé par la société SOCIETE2.), à savoir la somme de 297.000.- euros HT, soit 347.490.- euros TTC.

La demande de la société SOCIETE2.) à l'égard de la société SOCIETE3.) est partant à déclarer fondée pour la somme de 347.490.- euros.

Pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société SOCIETE3.), la société SOCIETE2.) devra se pourvoir devant qui de droit.

4.2. Quant aux demandes accessoires

4.2.1. Quant à l'indemnité de procédure

La société SOCIETE2.) demande à ce que la société SOCIETE3.) soit condamnée à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

En l'espèce, le tribunal estime que la société SOCIETE2.) ne démontre pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande est à déclarer non fondée.

4.2.2. Quant aux frais et dépens de l'instance

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée ».

En principe, les frais de justice comprennent les frais d'expertise et sont à supporter, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, par la partie qui succombe. Les frais d'expertise doivent donc rester à charge de la partie dont la responsabilité est engagée.

La société SOCIETE2.) réclame la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui payer la somme de 2.445.-euros au titre des frais d'expertise.

Le SOCIETE4.) reconnaît que la société SOCIETE2.) lui aurait également payé la somme de 2.445,24.-euros au titre de frais de l'expertise judiciaire KINTZELE avancés par lui.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu mettre à charge de la société SOCIETE3.) en faillite les frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise KINTZELE d'un montant de 2.445,24.- euros.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement n°2024TALCH08/00069 du 17 avril 2024 ;

constate que la société anonyme SOCIETE2.) SA a été valablement subrogée dans les droits que le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.) détenait envers la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) en faillite ;

partant constate que le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.) n'a plus de revendications à l'égard de la société anonyme SOCIETE2.) SA, ni à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, en faillite ;

fixe la créance de la société anonyme SOCIETE2.) SA à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL au montant de 347.490.-euros TTC ;

dit que pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, la société anonyme SOCIETE2.) SA devra se pourvoir devant qui de droit ;

déboute la société anonyme SOCIETE2.) SA de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

met les frais et dépens de l'instance à charge de la masse de la faillite de la société à responsabilité SOCIETE3.) SARL, y compris les frais d'expertise KINTZELE d'un montant de 2.445,24.-euros.