

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 82/2017 (X^{ième} chambre)

Audience publique du vendredi, sept avril deux mille dix-sept.

Numéro 171233 du rôle

Composition :

Yannick DIDLINGER, vice-président,
Anne SIMON, juge,
Dilia COIMBRA, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E n t r e

le syndicat des copropriétaires de la résidence « RESIDENCE1.) » sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.),

demandeur aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 28 juillet 2015,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO2.),

défenderesse aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 11 novembre 2016.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile à l'audience publique du 3 mars 2017.

Entendu le syndicat des copropriétaires de la résidence « RESIDENCE1.) » par l'organe de Maître Romain BUCCI, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Srl par l'organe par l'organe de Maître Sylvie AUST, avocat, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat constitué.

A. Les faits constants

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Srl (ci-après désignée la société SOCIETE2.)) a fait ériger la résidence RESIDENCE1.), sise à ADRESSE1.).

B. La procédure et les prétentions des parties

Par exploit de l'huissier de justice Franck SCHAAL du 28 juillet 2015, le syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) (ci-après désigné le syndicat) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- la voir condamner à lui payer la somme totale de 86.241,05 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;
- la voir condamner à lui rembourser les frais et honoraires de l'expert Romain FISCH s'élevant à 3.532,51 euros, avec les intérêts légaux à compter du jour du décaissement, sinon à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;
- voir dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à partir du 3^{ème} mois qui suivra la signification du jugement à intervenir ;
- la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- la voir condamner aux frais et dépens de l'instance ainsi qu'à ceux de l'instance de référé-expertise, avec distraction au profit de son avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 171233.

La société SOCIETE2.) conclut à voir déclarer la demande adverse irrecevable, sinon non fondée.

C. L'argumentaire des parties

Le syndicat fait valoir que la société SOCIETE2.) est le promoteur de la résidence RESIDENCE1.), qui est affectée de nombreux désordres se manifestant par des infiltrations d'eau, des déficiences de la couleur au niveau de la façade, des inachèvements au niveau des alentours de la résidence, des problèmes au niveau de l'évacuation de l'eau des balcons, des fissures à l'intérieur du bâtiment et par la non-conformité de l'installation de chauffage. L'expert Romain FISCH, nommé par ordonnance de référé du 5 octobre 2012, aurait déposé son rapport d'expertise le 6 février 2015, duquel il résulterait que la construction n'a pas été réalisée suivant les règles de l'art et qu'elle est affectée de vices relevant de la garantie décennale. La responsabilité de la partie assignée est recherchée, principalement, sur base des articles 1792 et 2270 du code civil, subsidiairement, sur base des dispositions régissant la responsabilité de droit commun et, plus subsidiairement, sur base des articles 1601-1 et suivants du code civil, ensemble avec les articles 1641 et suivants du code civil et, en ordre de dernière subsidiarité, sur base des dispositions régissant la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle.

L'expert FISCH aurait évalué le coût de la remise en état à 73.710,30 euros HTVA, soit 84.766,85 euros TTC. Dans la mesure où le taux de TVA s'élève actuellement à 17 % au lieu de 15 %, il y aurait lieu d'augmenter le montant retenu par l'expert de 2 %, soit au montant total de 86.241,05 euros TTC.

Le syndicat réclame encore le remboursement des frais et honoraires de l'expertise FISCH d'un montant total de 3.532,51 euros.

La société SOCIETE2.) reconnaît qu'en sa qualité de promoteur, elle a érigé la résidence RESIDENCE1.), qui aurait été achevée en décembre 2006. Les travaux auraient fait l'objet d'une réception définitive le 18 janvier 2007, respectivement le 22 janvier 2007. Suite aux réclamations d'un des copropriétaires, l'expert GODFROY aurait été nommé d'un commun accord des parties. Il résulterait de son rapport d'expertise du 8 janvier 2009 que les condensations observées sont étrangères à tout vice de construction.

Elle conteste toute responsabilité dans son chef. S'il devait y avoir des traces d'humidité affectant la résidence RESIDENCE1.), ceci s'expliquerait par le fait que les mesures préconisées par l'expert GODFROY, concernant une ventilation correcte n'ont pas été suivies par les copropriétaires.

Aucun procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires ne ferait état d'un quelconque désordre accru à l'immeuble litigieux jusqu'à celui dressé en juin 2012.

Les prétendus vices invoqués par le syndicat se rapporteraient en tout état de cause à des menus ouvrages. Plus de deux ans se seraient écoulés entre l'assignation au fond et la réception des travaux, de sorte que l'action du syndicat serait prescrite.

La partie adverse n'établirait pas de manquement contractuel de la société SOCIETE2.). Elle n'aurait jamais été invitée par le syndicat à procéder à la remise en état de désordres. Dans la mesure où le syndicat aurait mis la société SOCIETE2.)

dans l'impossibilité de procéder à une exécution en nature, sa demande en obtention d'une condamnation pécuniaire devrait être déclarée irrecevable, sinon non fondée.

La partie adverse n'établirait pas non plus l'existence de vices cachés, leur gravité et leur antériorité à la vente.

Les conclusions de l'expert FISCH seraient contredites par les conclusions de l'expert GODFROY et seraient dès lors à écarter des débats.

Subsidiairement, la société SOCIETE2.) conteste les montants réclamés dans leur principe et dans leur quantum. Les évaluations de l'expert FISCH seraient surfaites et disproportionnées et ne tiendraient compte d'aucun coefficient de vétusté. Aucun devis d'une entreprise de construction ne serait produit.

Plus subsidiairement, elle sollicite la nomination d'un expert, aux frais de la partie adverse, pour dresser un état des lieux et un constat des désordres affectant la résidence RESIDENCE1.), pour rechercher les causes et origines de ces désordres, pour déterminer les travaux et moyens nécessaires pour y remédier, pour évaluer le coût de la remise en état, respectivement pour évaluer la moins-value.

Le syndicat fait répliquer que la société SOCIETE2.) ne conteste pas l'existence des vices relevés par l'expert FISCH. Le rapport GODFROY daterait de 2009 soit cinq années avant le rapport de l'expert FISCH. Par ailleurs, l'expert GODFROY se serait uniquement rendu dans un appartement situé au rez-de-chaussée. Il n'aurait pas analysé les parties communes. L'expert FISCH aurait analysé tant les désordres affectant les parties communes que les problèmes affectant les appartements sis aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages. Les deux rapports seraient donc radicalement différents pour viser des parties de l'immeuble et des appartements différents et pour avoir été établi à deux périodes éloignées dans le temps. De plus, l'expert FISCH conclurait que l'origine des dommages affectant les appartements résulterait de désordres affectant la pose des revêtements de sol du balcon, de problèmes au niveau de l'étanchéité de l'immeuble et de l'isolation thermique. Tout comme l'expert GODFROY, l'expert FISCH ne relèverait pas l'existence d'un pont thermique. Le rapport GODFROY n'aurait ainsi aucune pertinence pour la solution du présent litige et devrait être écarté.

Elle conclut ensuite que les parties sont liées par une vente d'immeuble à construire soumise aux dispositions des articles 1601-1 et 1601-14 du code civil, de sorte que la société SOCIETE2.) serait tenue pendant dix ans de l'ensemble des vices cachés affectant le gros ouvrage. Depuis 2008, la partie adverse aurait été mise en demeure de finir les travaux restant à faire, sans aucune réaction de sa part, même suite à l'expertise FISCH.

A supposer qu'aucun vice n'ait existé jusqu'en 2012, le promoteur serait cependant tenu de son obligation de garantie pendant dix ans à compter de la réception des travaux. Les traces d'humidité ne seraient pas dues à l'absence des mesures préconisées par l'expert GODFROY, étant donné que ses conclusions dateraient de 2009 et concerneraient exclusivement l'appartement situé au rez-de-chaussée.

Au vu des conclusions de l'expert FISCH, il faudrait retenir que la société SOCIETE2.) a failli à son obligation de résultat de livrer un bien exempt de vices.

Aucune réserve n'aurait existé au moment de la réception de l'ouvrage. Les vices invoqués seraient apparus par la suite et seraient donc à qualifier de vices cachés. Il s'agirait de défauts graves qui affecteraient l'étanchéité et l'isolation de l'immeuble et dépasseraient la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans la construction de la part d'un professionnel.

Compte tenu de l'existence des conclusions de l'expert FISCH, il n'appartiendrait pas au syndicat de verser un devis d'une tierce entreprise.

La société SOCIETE2.) ne justifierait pas en quoi les conclusions de l'expert FISCH seraient surfaites. Aucun coefficient de vétusté ne serait à appliquer.

Au vu du comportement adverse avant, pendant et après l'expertise, le syndicat aurait perdu toute confiance dans les compétences professionnelles de la société SOCIETE2.), de sorte qu'il sollicite une réparation par équivalent.

Le syndicat s'oppose finalement à l'institution d'une nouvelle expertise.

La société SOCIETE2.) donne à considérer que l'expert GODFROY a expertisé l'intégralité de la résidence, dont plus particulièrement la façade, et qu'il n'a pas constaté de vices. Il n'existerait aucune différence entre la confection de la façade de l'appartement faisant l'objet de l'expertise GODFROY et celle du reste de la résidence. La structure de la façade serait la même au niveau du rez-de-chaussée et au premier étage. L'écoulement d'un laps de temps entre les deux expertises n'aurait aucune pertinence, la structure de la résidence étant restée la même.

Elle conclut ensuite que les parties sont liées par une vente ordinaire tel que cela résulterait du contrat de vente du 4 décembre 2009.

En application de l'article 1648 du code civil, l'action adverse serait prescrite étant donné que les premiers appartements auraient été vendus en janvier 2007, que le copropriétaire PERSONNE1.) aurait dénoncé les prétendus vices fin 2008, que l'expert GODFROY aurait dressé son rapport le 8 janvier 2009 et que l'assignation daterait du 28 juillet 2015. Par ailleurs, l'assignation n'aurait pas été lancée endéans le délai d'un an à compter des dénonciations des vices.

La société SOCIETE2.) estime encore qu'elle n'est pas tenue des vices apparents en vertu de l'article 1642 du code civil. Les époux GROUPE1.) auraient acquis moyennant acte de vente du 4 décembre 2009 un appartement duplex dans la résidence RESIDENCE1.). Cette vente se serait dès lors réalisée après la dénonciation des prétendus vices à la partie défenderesse, voire après l'expertise GODFROY. Ces prétendus vices de construction auraient donc été visibles avant la passation de la vente, de sorte qu'ils seraient à qualifier de vices apparents. L'acquéreur n'aurait pas refusé la réception de l'immeuble et n'aurait pas non plus émis une quelconque réserve.

Le syndicat fait répliquer qu'il a intenté son action pour obtenir réparation des vices affectant les parties communes. Même si le contrat de vente du 4 décembre 2009 devait être pris en considération, l'acquéreur bénéficierait des droits conférés au maître d'ouvrage et pourrait dès lors également agir sur base des articles 1792 et 2270 du code civil. L'article 1648 du code civil ne serait pas applicable. Son action ne serait pas prescrite. Les ventes en l'état futur d'achèvement dateraient des 25 avril et 28 juin 2006 et la réception des travaux du 22 janvier 2007. Les premiers appartements auraient été occupés au courant de l'année 2007. Les prétendus vices auraient été dénoncés fin 2008. Il s'agirait donc de vices cachés.

D. L'appréciation du tribunal

1) La recevabilité de la demande du syndicat

La demande du syndicat, ayant été introduite dans les délai et forme de la loi, est recevable en la forme.

2) La qualification des relations des parties et le régime juridique applicable

Suivant l'article 61, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Aux termes de l'article 1601-1 du code civil, la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou l'en état futur d'achèvement.

La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du même code comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

L'article 1601-4 du code civil précise qu'est considérée comme vente d'immeubles à construire tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constitué par un lot en copropriété moyennant des versements et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction.

La vente d'un immeuble en cours de rénovation, restauration ou réhabilitation tombe sous le régime de la vente simple ou de la vente d'immeubles à construire en fonction de l'importance des travaux à réaliser et de l'usage de l'immeuble.

La qualification de vente d'immeubles à construire exige donc la réunion de trois conditions: il faut que l'immeuble faisant l'objet du contrat soit un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, que le vendeur se soit réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction et enfin que le prix soit stipulé payable pendant la période de construction (Cour d'appel 29 mars 2000, n°21369 du rôle).

Dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, il n'est pas nécessaire que le vendeur se soit expressément réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage. Du moment que l'objet du contrat s'est trouvé prédéterminé par le vendeur et que celui-ci se charge de la construction de l'immeuble et en promet la livraison au client, il s'est implicitement réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage.

Il résulte des actes notariés numéros NUMERO3.) du 25 avril 2006 et NUMERO4.) du 28 juin 2006, libellés « *Vente en état futur d'achèvement* » et passés par-devant le notaire Alex WEBER entre la société SOCIETE2.), en sa qualité de partie venderesse, et deux des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.), en leurs qualités d'acquéreurs, ce qui suit :

- que le vendeur vend à chacun des copropriétaires un appartement, avec cave et emplacement sis dans la résidence RESIDENCE1.) dans leur état futur d'achèvement ;
- que la description des travaux et fourniture indiquant la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble, les matériaux à employer, les éléments d'équipement à installer et les travaux à effectuer ainsi qu'une description des travaux et fournitures concernant spécifiquement les éléments immobiliers vendus ont été remises à l'acquéreur dès avant la signature de l'acte ;
- que l'acquéreur devient propriétaire à compter de ce jour et du seul fait de la vente, de la quote-part attachée aux biens vendus et déterminés par le règlement de copropriété tant du sol que des constructions existantes ;
- qu'il deviendra propriétaire des ouvrages à venir attachés aux biens vendus, par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution ;
- qu'il en aura la jouissance et il en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction ;
- que 40 % des travaux de construction sont achevés et se trouvent au stade suivant : dalle sur rez-de-chaussée achevée ;
- que le vendeur s'oblige à poursuivre la construction de l'immeuble et à l'achever ainsi que tous les éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte, et, d'une manière générale, à l'habitabilité pour au plus tard le 30 novembre 2006 ;
- que l'achèvement de l'immeuble s'entend tel qu'il est défini par l'article 1601-6 du code civil ;

- qu'en contrepartie des obligations contractées par le vendeur, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, le vendeur conserve, malgré la présente vente, les qualités de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens ou hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations et services concernés, ainsi que d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers ;
- qu'en conséquence, le vendeur restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient fait l'objet ;
- que l'acquéreur confère au vendeur d'une manière générale le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur les parties communes et qui se révéleraient nécessaires pour satisfaire aux obligations imposées par l'autorisation de construire, pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ou à toutes réglementations administratives et pour assurer la desserte de l'immeuble ou son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;
- que l'acquéreur s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du vendeur et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner les instructions aux architectes et entrepreneurs ;
- que dans le cas où l'acquéreur, postérieurement à la date de l'acte notarié et avant l'achèvement des travaux, désirerait que les modifications fussent apportées à ses locaux privatifs ou des travaux supplémentaires exécutés, il devrait s'adresser à l'architecte du vendeur, lequel apprécierait si les modifications demandées sont réalisables et transmettrait la demande aux entrepreneurs intéressés qui établiraient un devis soumis à son approbation et qu'il notifierait à l'acquéreur pour accord ;
- que le vendeur sera tenu des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648 du code civil ;
- que le vendeur déclare que la garantie d'achèvement prévue tant par l'article 1601-5 du code civil que par le règlement grand-ducal du 24 février 1977 résulte en ce qui concerne la présente vente en état futur d'achèvement de la convention de cautionnement conclue entre la SOCIETE3.) et le vendeur ;
- que le prix du terrain et de la construction achevée (87.920 euros ; 79.523,20 euros) est payé au moment de la signature de l'acte notarié ;
- que le prix pour les constructions à réaliser (131.880 euros ; 119.284,80 euros) est payable par tranches et la dernière tranche lors de la remise des clefs.

Par acte notarié du 4 décembre 2009, la société SOCIETE2.) a vendu à un autre copropriétaire un appartement-duplex avec cave et emplacement contre paiement d'un prix de vente de 350.000 euros.

Au vu des renseignements fournis par la société SOCIETE2.) dans ses conclusions notifiées en date du 17 décembre 2015, dans lesquelles elle reconnaît avoir érigé la

résidence RESIDENCE1.) en sa qualité de promoteur et au vu des clauses précitées contenues dans les actes notariés des 25 avril et 28 juin 2006, il faut retenir que la société SOCIETE2.) est intervenue en sa qualité de promoteur-constructeur de la résidence RESIDENCE1.) et s'est à ce titre engagée à construire ladite résidence RESIDENCE1.), qui était à ce moment, au vu du prix des constructions restant encore à réaliser, supérieur à celui des constructions déjà réalisées, inachevée. Elle s'est en outre réservée les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux et le prix des constructions restant à réaliser est stipulé payable par tranches. L'acquéreur s'est vu immédiatement transférer les droits sur le sol, ainsi que la propriété des constructions existantes. Il y est encore prévu que les ouvrages à venir deviendront la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution et que l'acquéreur sera tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Il s'ensuit que les actes des 25 avril 2006 et 28 juin 2006 sont à qualifier de ventes en l'état futur d'achèvement.

L'application des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil présuppose qu'il y ait eu réception de l'immeuble.

La réception est destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution suivant les règles de l'art afin de faire courir les délais de garantie.

La réception des travaux étant comprise comme un acte juridique, elle doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. L'examen de cette volonté - qui peut se déduire de divers éléments - est de pur fait et dépend souverainement de l'appréciation du juge du fond.

Les parties sont d'accord pour dire et il résulte des procès-verbaux de réception versés que la réception des travaux est intervenue en janvier 2007.

La responsabilité applicable en l'espèce est dès lors celle résultant des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil.

Aux termes de l'article 6 de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction, « *les dispositions des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil sont applicables à la vente de tous les locaux compris dans un même immeuble, dès lors que l'un au moins de ces locaux fait l'objet d'une vente régie par les dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 dudit code.* »

L'article 1642-1 du code civil dispose que le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents.

Selon l'article 1646-1 du code civil, le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont tenus eux-mêmes en application des articles 1792 et 2270 du code civil. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Les dispositions de la vente en l'état futur d'achèvement sont donc applicables à tous les lots de la résidence RESIDENCE1.) et donc également à celui ayant fait l'objet du contrat de vente du 4 décembre 2009.

Il est admis qu'à défaut de convention contraire, l'action en garantie décennale suit l'immeuble en quelques mains qu'il soit transmis, en raison des considérations techniques qui sont à la base des garanties légales.

L'acquéreur d'un appartement soumis au régime de la vente en l'état futur d'achèvement est recevable à agir contre les promoteurs-constructeurs par suite d'une subrogation au maître de l'ouvrage, même si aucune cession de l'action en responsabilité n'a été convenue; même si l'acquéreur connaissait les défauts de l'immeuble.

Cette transmissibilité s'applique aussi bien à l'action en responsabilité contractuelle de droit commun qu'à l'action en garantie légale.

Il s'ensuit qu'en l'occurrence, l'action en garantie des désordres de la résidence RESIDENCE1.) de l'acquéreur initial est transmise aux acquéreurs successifs, soit à tous les copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.), représentés par le syndicat.

3) La prescription de l'action du syndicat

L'article 1642-1, alinéa 1er du code civil dispose que le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents.

Selon l'article 1646-1 du code civil, le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont tenus eux-mêmes en application des articles 1792 et 2270 du code civil. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Les vices de construction tels qu'ils sont envisagés par les articles 1642-1 et 1646-1 du code civil sont constitués non seulement par les vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble, mais généralement par toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité.

L'article 1642-1 déroge à la règle de droit commun de la garantie des vices apparents inscrite à l'article 1642 en énonçant, indirectement mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur a expressément donné décharge. Aucune dénonciation des vices apparents au vendeur n'est nécessaire. A défaut de décharge expresse, l'acheteur peut donc agir sans dénonciation préalable, à l'encontre du vendeur pour avoir garantie des vices apparents.

Si le vice est caché, c'est l'article 1646-1 du code civil qui s'applique. Cette disposition renvoie au régime institué par les articles 1792 et 2270 du code civil. L'on se rapportera donc, non pas au droit commun de la vente, mais à celle de la responsabilité des constructeurs.

Dans la mesure où il a été retenu précédemment que le régime juridique à toute la résidence RESIDENCE1.) est celui de la vente en l'état futur d'achèvement, l'article 1642 du code civil n'est pas applicable en l'espèce.

La réception des travaux est intervenue en janvier 2007. Les premiers vices sont dénoncés en 2008. Il ne résulte d'aucun élément du dossier que les vices actuellement invoqués se soient révélés avant la réception ou dans le délai d'un mois à partir de la prise de possession des lieux, de sorte qu'il convient de qualifier les vices invoqués de vices cachés.

Dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, aucune obligation de dénoncer le vice caché dans un bref délai tel que prévue par l'article 1648 du code civil ne pèse sur les acquéreurs

La demande du syndicat doit dès lors être examinée au regard des dispositions de l'article 1646-1 du code civil, qui renvoie aux articles 1792 et 2279 du code civil.

L'article 1792 du code civil prévoit que si l'édifice périclite en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans.

Suivant l'article 2270 du même code, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages.

Constitue un gros ouvrage un élément porteur concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et, ensuite, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité du bâtiment, à l'exclusion des parties mobiles. De par sa fonction, un gros ouvrage est un élément essentiel et indispensable pour garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité de la construction.

Doit être qualifié de menu ouvrage, tout élément qui n'est réalisé qu'à titre de liaison, de décoration du gros ouvrage ainsi que celui qui ne participe pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement est admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf, sans destruction.

Le critère est en principe tiré de la nature et de la destination de l'ouvrage, et non des caractères ou de l'importance d'un vice qui l'affecte (Cour 11 juillet 2012, 1^{ère} chambre, n° 37825 du rôle) ou du coût de la remise en état (Cour, 7^{ème} chambre, 30 septembre 2008, n° 32308). Ainsi le carrelage extérieur des terrasses et balcons doit être qualifié de gros ouvrage (Cour 14 juillet 2005, n° 29022 du rôle). Il en est de même de la façade du bâtiment (Cour 11 janvier 2006, n° 29699 et 29711 du rôle ; Cour 6 juin 2007, n° 31120 et 31648 du rôle), des terrasses et balcons eux-mêmes (Cour 27 mai 1998, 4^{ème} chambre, n° 20576 du rôle), indépendamment de leur recouvrement, des bancs de fenêtres, escaliers en maçonnerie et toitures.

Il y a gravité du vice au sens de l'article 1792 du code civil, lorsqu'en raison du vice affectant le gros ouvrage et en raison de la fonction et de l'utilité de celui-ci dans la construction, la « *solidité* » et « *la durabilité de la construction sont compromises* » (Cour, 7^{ème} chambre, 30 septembre 2008, n° 32308 du rôle).

Concernant le critère de l'atteinte à la solidité de l'immeuble, il n'est pas requis que sa stabilité soit d'ores et déjà atteinte, il suffit qu'un péril pour la solidité existe en germe et qu'au terme d'un processus de dégradation inévitable en l'absence de réparation, la solidité ou l'habitabilité soient compromises.

Il faut ajouter qu'en ce qui concerne les vices cachés affectant les gros ouvrages, la jurisprudence récente de la cour d'appel retient que la garantie décennale couvre tous les vices à partir du moment où ils affectent les gros ouvrages et sans qu'il n'y ait lieu d'ajouter encore d'autres critères, tels la perte totale ou partielle de l'édifice et/ou le coût de la remise en état. La notion de perte totale ou partielle de l'édifice n'exige pas que le vice affectant le gros ouvrage porte atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rende impropre à l'usage. Il suffit qu'un gros ouvrage soit atteint d'une malfaçon pour qu'il y ait perte partielle. La garantie décennale doit couvrir les simples malfaçons sous la seule condition qu'ils intéressent les gros ouvrages. La responsabilité décennale est engagée pour toute défectuosité grave affectant le gros ouvrage qui dépasse la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans la construction.

Pour que le promoteur-vendeur, respectivement le constructeur soit tenu à garantie décennale des vices cachés, il ne suffit pas que les vices cachés soient apparus endéans le délai prévu de dix ans, mais il faut encore que l'action en garantie ait été introduite durant ce délai.

Le délai d'action est le même que le délai de garantie; ils prennent cours, l'un et l'autre, à dater de la réception de l'ouvrage, ce qui signifie qu'il ne suffit pas que le vice se manifeste dans les dix ans à partir de la réception, mais que le maître de l'ouvrage agisse également au fond, dans les dix ans à partir de la réception.

Le délai de garantie décennal est un temps d'épreuve de la solidité de l'immeuble et il ne peut être suspendu ni interrompu si ce n'est par l'introduction d'une demande au fond ou par une reconnaissance non équivoque de la responsabilité, ce délai s'appliquant à la fois à la durée de la garantie et à celle de l'action en responsabilité (Cass.fr.18 mars 1980, Bull.civ 3e,1980,no 62).

L'action en référé aux fins d'expertise, l'ordonnance et le dépôt du rapport n'ont pas l'effet d'interrompre le délai préfixe de dix ans (Cour, 9 juillet 1991, rôles 12704, 12705 et 12737).

Afin de pouvoir apprécier si le syndicat est forclos à agir en l'espèce, il convient de passer en revue les désordres invoqués en examinant leur réalité et leur nature et de voir ensuite si l'action du syndicat a été lancée dans le délai requis.

Le syndicat renvoie au rapport d'expertise de l'expert Romain FISCH du 17 juillet 2014 pour établir l'existence et la nature des différents désordres invoqués.

La société SOCIETE2.) se réfère au rapport d'expertise de l'expert Daniel GODFROY du 7 janvier 2009 pour retenir l'absence d'un vice de construction et pour voir écarter le rapport d'expertise FISCH.

L'expert Romain FISCH a été nommé suivant ordonnance de référé du 5 octobre 2012 pour dresser un état des lieux et un constat des désordres, défauts, vices et malfaçons affectant la résidence RESIDENCE1.), pour rechercher les causes et origines de ces désordres, pour déterminer les travaux et moyens nécessaires pour y remédier et pour évaluer le coût de la remise en état, respectivement évaluer la moins-value.

Il a établi son rapport d'expertise contradictoire le 17 juillet 2014.

L'expert FISCH relève les désordres suivants :

- *l'existence de coulures et de traces blanchâtres au niveau des écoulements du balcon du 1^{er} étage se poursuivant jusqu'à la face inférieure du balcon ;*
- *l'existence d'écailllements de l'enduit de finition et de dépôts blanchâtres au niveau de l'alignement du raccord bardage/enduit de façade ;*

- l'existence de dépôts blanchâtres au niveau de la face intérieure de la partie horizontale supérieure de la façade, accompagnés de marques de coulures ;
- l'existence de traces de coulures prononcées aux extrémités des bancs de fenêtres sur presque toutes les fenêtres ;
- une différence de teinte entre les surfaces situées en dessous des tablettes et des surfaces dégagées ;
- la formation de cloches au niveau du socle de la façade et des zones où une plinthe a été mise en œuvre et écailllements de la peinture et de l'enduit au toucher ;
- l'existence d'écailllements de peinture accompagnés de regorgements de sels au niveau du garage ;
- l'existence de traces d'humidité en dessous du passage des gaines ;
- l'existence de traces de moisissures dans le coin arrière gauche du plafond dans le local des poubelles ;
- l'existence d'anomalies au niveau du système de fermeture ;
- appartement 1^{er} étage : côté façade principale : décollements du papier peint notamment du côté des murs situés à proximité du balcon et l'existence d'une auréole assimilable à des infiltrations du côté du pignon gauche, au niveau du côté gauche du conduit de fumées ;
- appartement duplex : l'existence d'un taux d'humidité anormalement élevé dans l'angle formé par la façade principale et le pignon gauche au niveau du dernier niveau de l'appartement duplex.

Comme causes de ces désordres, l'expert FISCH relève ce qui suit :

- la présence d'une chape de pente sous-membrane est douteuse ;
- la membrane d'étanchéité est défectueuse, voire sollicitée outre mesure par la stagnation des eaux de drainage, de sorte que les eaux coulent dans la structure de l'immeuble et s'infiltrerent derrière la façade isolante ;
- comme les eaux sont riches en sels minéraux, des traces blanchâtres et écailllements se produisent ;
- le bardage en bois a été encastré dans le complexe de la façade isolante ;
- comme cette partie du bâtiment est particulièrement soumise aux pluies battantes (orientation sud-ouest de la façade principale) des eaux s'infiltrerent et passent à travers le sous-enduit ;
- les eaux stagnent entre le sous-enduit et l'enduit de finition donnant ainsi naissance par temps de gel aux dégâts observés ;
- les traces blanchâtres sont des effets d'infiltrations qui se produisent au niveau des enduits de façade et plus précisément au niveau des raccords ;
- lors de l'exfiltration, l'eau riche en sels minéraux s'évapore et les sels se transforment en cristaux qui donnent lieu aux traces blanchâtres ;
- comme les tablettes extérieures ne comportent, contrairement aux règles de l'art, pas de joues et que les raccords tablette/enduit sont - pour cause du non-respect des règles techniques - fissurés, des mousses s'y développent et des salissures y stagnent ; les larmiers des tablettes sont inefficaces ;

- les couleurs vives nécessitent un prétraitement spécifique du sous-enduit afin d'éviter les différences de teinte ;
- les plinthes et la peinture grise ont été appliquées lors d'une intervention après achèvement des travaux ;
- la société SOCIETE2.) a reconnu avoir installé les plinthes et le socle afin de réparer des dégradations au niveau de l'enduit ;
- comme la jonction entre l'enduit de façade et le soubassement du dallage extérieur n'a pas été défaite et comme des eaux s'infiltrèrent au niveau du lit de pose de la plinthe, des remontées capillaires se produisent au niveau du sous-enduit ; à hauteur de la zone d'évaporation, des sels se forment entre le sous-enduit et l'enduit de finition, donnant ainsi naissance aux écailllements observés ;
- les dégâts observés au niveau du garage découlent principalement d'incohérences de l'évacuation des eaux de surface de la cour arrière et de l'absence d'une barrière étanche entre les revêtements extérieur et intérieur ;
- il n'est pas à exclure que l'humidité observée soit l'effet d'un éventuel manquement au niveau de la fermeture des gaines ; cette tâche incombe normalement aux exploitants des réseaux ;
- compte tenu de la configuration des lieux, il n'est pas à exclure que les dégâts observés soient en relation causale avec l'absence d'une isolation thermique en face supérieure de la dalle, voire de l'entrée de l'immeuble ;
- le défaut au niveau de la porte d'entrée provient du fait que la position horizontale de la gâchette est défavorable ;
- la mise en œuvre du revêtement du balcon et plus précisément l'intégration du trop-plein et du seuil de porte-fenêtre sont de nature à favoriser des infiltrations ; l'expert émet un avis défavorable quant aux mesures techniques telles qu'injections et/ou enduits hydrofuges intérieurs ;
- les dégâts affectant l'appartement du 1^{er} étage et l'appartement-duplex sont en relation causale avec des malfaçons/non-conformités au niveau de la pose des revêtements de sol du balcon.

Après avoir spécifié en détail les travaux de remise en état, l'expert FISCH en évalue le coût à 84.766,85 euros TTC.

La mission de l'expert extra-judiciaire Daniel GODFROY était limitée à l'examen des moisissures affectant l'appartement du copropriétaire PERSONNE1.), à la détermination de l'origine de ces désordres et à toutes constatations utiles.

Dans son rapport d'expertise du 7 janvier 2009, l'expert GODFROY relève la présence de moisissures en formation sur l'angle inférieur du mur orienté au nord dans la chambre d'enfant, la présence de moisissures en formation sur le pied du mur orienté au nord dans la chambre des parents ainsi que l'existence d'une condensation minime derrière le micro-ondes dans la cuisine.

Il vient à la conclusion suivante : « Nous sommes en présence du désordre classique engendré par des travaux de finition réalisés en hiver dans une construction

parfaitement isolée thermiquement et très étanche à l'air. En effet, les quantités d'eaux nécessaires à ces travaux n'ont pas eu le loisir de s'évaporer rapidement compte tenu de la période hivernale. Il s'en est suivi naturellement un début de formation de condensations. Les mesures opérées sont fiables compte tenu de la température extérieure mesurée de -3,8 °. Lorsqu'on analyse les résultats des mesures, l'on constate que les condensations sont étrangères à tout vice de construction. En effet, le différentiel moyen entre les températures de surfaces mesurées et le point de formation de rosée dans le cas de mur mal isolé est dans tous les cas supérieur à 5 °. A ce titre, l'expert dit que les condensations observées ne sont pas la conséquence d'un pont thermique mais d'une aération insuffisante du logement, aggravée par des travaux de finitions réalisés en hiver sans ventilation forcée du logement ».

Il préconise ensuite de ventiler correctement le logement et d'incorporer à cette fin dans chaque pièce une grille d'aération de type NICOLL ou similaire au niveau des caissons de volets roulants.

Contrairement à la mission de l'expert Romain FISCH, qui se rapporte à toute la résidence RESIDENCE1.), la mission de l'expert Daniel GODFROY est limitée à l'existence et à la cause des traces de moisissures affectant l'appartement du copropriétaire PERSONNE1.).

L'expert GODFOY exclut sur base des seules mesures de température qu'il a effectuées tout vice de construction, sans fournir de plus amples explications et sans examiner d'autres hypothèses possibles. Il ne résulte pas de ses conclusions s'il a procédé à un examen de l'état général de la résidence RESIDENCE1.).

S'agissant de l'appartement de PERSONNE1.), l'expert FISCH note un taux d'humidité anormalement élevé dans l'angle formé par la façade principale et le pignon gauche et il retient comme cause dudit désordre l'existence de malfaçons/non-conformités au niveau de la pose des revêtements de sol du balcon.

Il ne résulte pas des conclusions de l'expert GODFROY s'il a examiné cette hypothèse.

Il s'ensuit que les conclusions de l'expert GODFROY, ne concernant que l'existence de traces de moisissures affectant un seul appartement de la résidence RESIDENCE1.), ne permettent pas au vu de leur caractère limité, vague et succinct d'énervier les conclusions détaillées de l'expert FISCH se rapportant à toute la résidence RESIDENCE1.).

Les conclusions de l'expert FISCH concernant l'existence et la cause des désordres ne faisant pas l'objet d'autres critiques circonstanciées de la part de la société SOCIETE2.), il y a lieu de les entériner. La demande de la société SOCIETE2.) en institution d'une nouvelle expertise est à rejeter pour défaut d'utilité.

Il convient à présent d'examiner l'existence et la nature des désordres invoqués par le syndicat.

Les désordres relevés par l'expert FISCH sont localisés au niveau de la façade, des balcons, des murs intérieurs, de la porte d'entrée ainsi que des encadrements et des bancs de fenêtres, donc au niveau de gros ouvrages conformément aux critères ci-avant énoncés. Les infiltrations, problèmes d'humidité, de moisissures, de fissurations, d'étanchéité et d'isolation de la façade, d'évacuation des eaux et de revêtement du sol des balcons, de décollement de peinture et de l'enduit de façade affectent nécessairement la solidité et la durabilité de l'ouvrage, de sorte que la gravité desdits vices est établie. Les vices en question sont donc couverts par la garantie décennale.

Etant donné que la réception définitive de l'ouvrage est intervenue en janvier 2007 et comme l'action au fond du syndicat a été introduite le 28 juillet 2015, le syndicat n'est pas forclos à agir contre la société SOCIETE2.) sur base de l'article 1646-1 du code civil en ce qui concerne l'ensemble des désordres précités. Son action n'est dès lors pas prescrite.

La demande du syndicat est donc recevable.

4) La responsabilité de la société SOCIETE2.)

Le vendeur d'un immeuble à construire a une obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vices et conforme aux stipulations contractuelles.

Le créancier d'une obligation de résultat peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation. Il suffit que le créancier établisse que le résultat escompté n'est pas atteint.

L'acquéreur doit établir la seule existence du désordre pour que la responsabilité du vendeur-promoteur soit établie. Le vendeur-promoteur peut se décharger de la présomption de responsabilité pesant sur lui en rapportant la preuve que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait. Encore faut-il que cette cause revête les caractères de la force majeure.

En l'espèce, il faut retenir au vu des conclusions précitées de l'expert Romain FISCH que les travaux concernant la résidence RESIDENCE1.) n'ont pas été réalisés selon les règles de l'art par la société SOCIETE2.). Dans la mesure où la société SOCIETE2.) n'invoque pas une cause d'exonération, elle est responsable des désordres relevés par l'expert FISCH et invoqués par le syndicat.

5) La réparation du préjudice

Le syndicat sollicite une réparation par équivalent.

La société SOCIETE2.) s'oppose à une réparation par équivalent en faisant valoir que faute par le syndicat de lui avoir dénoncé les désordres litigieux, il l'a mise dans l'impossibilité de procéder à une réparation en nature.

La réparation en nature est le principe et la réparation par équivalent l'exception. Il est admis que le créancier de l'obligation est en principe en droit de réclamer son exécution en nature. Il est néanmoins pareillement admis que ce créancier n'est pas obligé d'accepter l'offre de réparation formulée par le promoteur si les relations entre parties sont conflictuelles et justifient son manque de confiance dans celui-ci.

En l'occurrence, aux termes d'un courrier du 24 février 2015, le mandataire du syndicat a demandé au mandataire de la société SOCIETE2.) de lui faire connaître la position de sa mandante quant à la réfection des vices affectant l'ensemble de la résidence, conformément aux conclusions de l'expert FISCH et de lui communiquer la date et le planning d'intervention.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE2.) ait donné une suite audit courrier.

Les relations entre parties sont ainsi tendues et toute relation de confiance fait défaut.

Par ailleurs, au vu de l'ampleur et de la nature des désordres constatés par l'expert FISCH, le syndicat a de manière légitime pu perdre toute confiance dans les compétences professionnelles de la société SOCIETE2.).

Il s'ensuit que la demande du syndicat tendant à une réparation par équivalent est fondée en son principe.

S'agissant du montant à allouer au syndicat au titre du coût des mesures de réfection, l'expert FISCH évalue le coût des travaux de remise en état à la somme totale de 73.710,30 euros HTVA, soit 84.766,85 euros TTC.

Il est admis de façon constante en doctrine et en jurisprudence que le propre de la responsabilité civile est de rétablir aussi exactement que possible l'équilibre détruit par le dommage et de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable n'avait pas eu lieu. La personne qui a subi un préjudice a droit à la réparation de celui-ci, en ce sens qu'elle doit être replacée dans une situation aussi proche que possible de celle qui aurait été la sienne si le fait dommageable ne s'était pas produit.

Il s'agit là du principe de l'équivalence entre la réparation et le dommage, également dénommé principe de la réparation intégrale, sans application d'un coefficient de vétusté. Aucun coefficient de vétusté n'est donc à prendre en considération dans le cadre de l'évaluation des travaux de remise en état.

Par ailleurs, au vu de l'évaluation de l'expert FISCH, basée sur ses constatations personnelles faites lors de la visite des lieux, sur ses compétences professionnelles dans le domaine de la construction et sur ses connaissances des prix du marché, le reproche de la société SOCIETE2.), consistant à dire qu'il aurait appartenu au syndicat de verser un devis d'une tierce entreprise, ne saurait être retenu.

En l'absence d'autres éléments et explications plausibles démontrant que les évaluations de l'expert FISCH sont surfaites, celles-ci sont à retenir.

La demande du syndicat est dès lors fondée à concurrence de la somme de 86.241,05 euros TTC, le taux de TVA s'élevant actuellement à 17 %, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation du 28 juillet 2015 jusqu'à solde.

La société SOCIETE2.) est partant à condamner à payer au syndicat la somme de 86.241,05 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir du 28 juillet 2015, jusqu'à solde.

L'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard prévoit qu'en cas de condamnation, le tribunal ordonnera dans le jugement, à la demande du créancier, que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement. La demande du syndicat formulée à ce titre est fondée.

6) Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge du syndicat les sommes exposées par lui et non comprises dans les dépens, de sorte que sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer fondée à concurrence de la somme de 1.500 euros et il convient dès lors de condamner la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros.

S'agissant de l'exécution provisoire, il y a lieu de relever qu'aux termes de l'article 244 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a partant pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire.

La société SOCIETE2.) succombant à la présente instance, doit en supporter les frais et dépens, y compris ceux de l'instance de référé et les frais d'expertise FISCH.

PAR CES MOTIFS

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

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) recevable,

dit qu'il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle expertise,

dit fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) à concurrence de la somme de 86.241,05 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir du 28 juillet 2015, jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) la somme de 86.241,05 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 juillet 2015, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,
dit fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence de la somme de 1.500 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) une indemnité de procédure de 1.500 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais et dépens de l'instance de référé et les frais d'expertise Romain FISCH, avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.