Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2026TALCH11/00030 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, vingt mars deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2023-02260 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

ENTRE

le GROUPE1.), sise à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 6 mars 2023,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la SOCIETE2.) (anciennement dénommée la SOCIETE3.)), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de

Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit LISÉ,

comparant par la société KRIEPS-PUCURICA S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B241603, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 25 avril 2025.

Vu les conclusions de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué pour le GROUPE1.) (ci-après désigné : « le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES » ou « le SYNDICAT »).

Vu les conclusions de Maître Admir PUCURICA, avocat constitué pour la SOCIETE2.) (anciennement dénommée la SOCIETE3.)) (ci-après désignée : « SOCIETE2.) »).

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 10 octobre 2025.

FAITS CONSTANTS

Le présent litige a trait à une action en responsabilité en relation avec les travaux de construction de l'immeuble « GROUPE1.) » (ci-après désignée : la « Résidence »), sise au ADRESSE1.), réalisés par SOCIETE2.).

À la suite d'une assignation en référé-expertise délivrée en date du 10 mai 2019 par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES à SOCIETE2.), constructeur-promoteur, et à la SOCIETE4.), vendeur de la quote-part de terrain de la Résidence, le juge des référés a, par ordonnance de référé no 2020 TALREFO/00346, rendue en date du 26 août 2020, ordonné une expertise et a désigné expert Steve Étienne MOLITOR pour y procéder (pièce no 4 de Maître Georges KRIEGER).

L'expert a déposé son rapport en date du 29 septembre 2021 (pièce no 5 de Maître Georges KRIEGER).

Ledit rapport a été communiqué par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES à SOCIETE2.) aux termes d'un courrier du 9 décembre 2021, lui remis en date du 10

décembre 2021. Dans ce courrier, il lui a par la même occasion été demandé si elle accepte les conclusions de l'expert et, dans l'affirmative, si elle entend réaliser les travaux de remise en état préconisés par l'expert (pièce no 15 de Maître Georges KRIEGER).

Il ne ressort pas des éléments du dossier que SOCIETE2.) ait réservé une quelconque suite au prédit courrier.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice en date du 6 mars 2023, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES a régulièrement fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour, entre autres, la voir condamner à la réparation par équivalent des désordres constatés.

DEMANDES DES PARTIES

L'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « [a]*vant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. À défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées* ».

L'article 154 du même code prévoit que l'assignation vaut conclusions.

Le terme conclusion est un terme générique qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, parce qu'il comprend l'objet de la demande et un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

Il s'induit de ce qui précède que les prétentions et moyens développés dans l'assignation et les conclusions ultérieures sont réputés abandonnés lorsqu'ils ne sont pas repris dans les conclusions de synthèse notifiées avant la clôture de l'instruction.

En l'espèce, les parties représentées ont toutes notifié des conclusions de synthèse.

En conséquence et en application des dispositions de l'article 194, alinéa 3, précité, le Tribunal n'est saisi que des prétentions et moyens figurant dans les prédites conclusions.

Le **SYNDICAT** demande aux termes de ses conclusions de synthèse du 18 avril 2024 à voir :

- condamner SOCIETE2.) à lui payer la somme totale de 180.596,29 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- condamner SOCIETE2.) à lui rembourser les frais et honoraires de l'expert Steve E. MOLITOR s'élevant à 4.696,38 euros, avec les intérêts au taux légal à compter du jour du décaissement, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,

- dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement à intervenir,

- condamner SOCIETE2.) à lui payer la somme de 5.000 euros au titre du préjudice moral subi, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

- condamner SOCIETE2.) à lui payer la somme de 23.340 euros TTC, au dernier état de ses conclusions, au titre des honoraires d'avocat, avec les intérêts au taux légal à partir du jour du décaissement, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,

- condamner SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toutes voies de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

- condamner également SOCIETE2.) au paiement de tous les frais et dépens de l'instance, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance de référé - expertise, avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

SOCIETE2.) conclut au défaut de fondement des demandes du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES. Il demande à titre reconventionnel aux termes de ses conclusions de synthèse du 15 novembre 2024 à voir :

- déclarer irrecevable, sinon nul, l'exploit introductif d'instance pour défaut de qualité à agir du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES pour les parties privatives,

- déclarer inopposable à SOCIETE2.) le rapport d'expertise MOLITOR du 29 septembre 2021, sinon subsidiairement – pour autant que sa responsabilité soit engagée,

- lui voir donner acte qu'elle propose d'intervenir sur l'immeuble pour remédier au/aux désordre(s),

- condamner le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES à lui payer une indemnité de procédure évaluée à 2.500 euros au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- condamner le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Admir PUCURICA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

MOYENS DES PARTIES

Le **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES** expose que SOCIETE2.) est intervenue en qualité de promoteur de la résidence « ALIAS1.) », située à ADRESSE1.).

La construction de l'immeuble aurait été réalisée au cours de l'année 2015.

Il se serait avéré que l'immeuble est affecté de nombreux vices et malfaçons, ainsi que de multiples non-conformités et inachèvements. Les réserves inscrites au procès-verbal de réception des parties communes du 16 mars 2015 ne seraient toujours pas levées. Il aurait mis SOCIETE2.) à plusieurs reprises en demeure de procéder non seulement à la mise en conformité de la Résidence, mais aussi de réparer les inachèvements, vices et malfaçons qui l'affecteraient.

Le SYNDICAT souligne que l'expert a constaté l'existence de désordres affectant les parties extérieures de l'immeuble, ainsi que diverses parties communes situées au niveau du sous-sol, outre des problèmes touchant les appartements duplex du deuxième étage, tant à droite qu'à gauche, alors que SOCIETE2.), en tant que vendeur en état futur d'achèvement aurait été tenue à une obligation de résultat de concevoir et délivrer un ouvrage achevé, conforme et exempt de tout vice. Sa responsabilité décennale serait engagée du fait que SOCIETE2.) n'aurait pas respecté son obligation.

Le SYNDICAT fonde sa demande principalement sur les dispositions des articles 1642-1, 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil. À titre subsidiaire, il invoque les articles 1134, 1142, 1144 et suivants du même code, à titre plus subsidiaire, les articles 1601-1 et suivants combinés avec l'article 1641 de ce code et, en dernier ordre de subsidiarité, il se base sur la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle de SOCIETE2.).

Il fait valoir que SOCIETE2.) ne peut s'exonérer de sa responsabilité au motif qu'elle a confié certains travaux à des sous-traitants. En effet, elle devrait répondre des fautes, manquements et malfaçons commis par ceux-ci dans l'exécution de l'ouvrage.

Quant au moyen d'irrecevabilité soulevé par SOCIETE2.) tiré du défaut de qualité à agir dans son chef, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES soutient, en se référant à l'article 12 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, que les désordres constatés dans les deux appartements trouvent leur origine dans des vices affectant les parties communes, notamment un défaut de conception et un manque d'étanchéité de l'ouvrage. Le moyen d'irrecevabilité ne serait partant pas fondé, d'autant plus que selon l'article 3 de la même loi, constitueraient des parties communes notamment le gros-œuvre, l'isolation, l'étanchéité de l'ouvrage, la façade, les murs ainsi que les descentes d'eau, relevant ainsi de la responsabilité du SYNDICAT, qui aurait qualité pour agir en réparation.

Le SYNDICAT s'oppose également au moyen de forclusion opposé par SOCIETE2.) tiré de la garantie biennale au motif que les désordres affectent le menu-ouvrage, soutenant que les désordres en cause concernent le gros-œuvre. Les désordres seraient apparus courant de l'année 2016 et auraient été dénoncés au promoteur dès leur constatation. Puisque la réception de l'ouvrage serait intervenue le 16 mars 2015 et qu'ils devraient, selon lui, être qualifiés de vices cachés affectant le gros-œuvre, ils relèveraient de la garantie décennale prévue par l'article 1792 du Code civil.

Le SYNDICAT conteste ensuite le moyen soulevé par SOCIETE2.) tiré de l'inopposabilité du rapport d'expertise MOLITOR. Il soutient que l'expert a convoqué l'ensemble des parties, y compris SOCIETE2.), laquelle n'aurait plus été représentée par un avocat à ce moment-là. Le rapport aurait donc été établi dans le strict respect du principe du contradictoire. Ainsi, l'absence de participation de SOCIETE2.) aux opérations d'expertise, qu'il s'agisse de son silence face aux courriers de l'expert ou de sa non-comparution aux réunions d'expertise, ne saurait remettre en cause l'opposabilité du rapport d'expertise. En effet, la partie dûment convoquée, qui choisirait de ne pas se manifester, ne pourrait ensuite invoquer une atteinte au principe du contradictoire.

Le SYNDICAT, s'opposant à toute réparation en nature telle que proposée par SOCIETE2.), conclut à l'entérinement du rapport d'expertise MOLITOR. Toutefois, dans la mesure où le montant de 128.008,74 euros hTVA retenu par l'expert ne serait plus d'actualité à ce jour, les prix de construction résidentielle s'étant renchéris en moyenne entre 15 % et 20 %, il conviendrait d'actualiser le coût de remise en état, afin de tenir compte de la variation des prix entre la date d'établissement du rapport et la date du prononcé sur base des indices des prix de la construction tels que fixés par le STATEC.

Ainsi, le montant de 128.008,74 euros, actualisé à l'indice des prix de la construction applicable à la date de l'assignation, s'élèverait à [128.008,74 euros × 1071,67 (indice des prix en avril 2021) / 881,15 (indice des prix en octobre 2022) =] 155.686,46 euros,

montant qui serait soumis à une TVA de 16 %, de sorte que la condamnation finale devrait porter sur la somme TTC de 180.596,29 euros .

Quant à sa demande en remboursement des frais d'expertise, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES argue que c'est SOCIETE2.), dont la responsabilité serait engagée, qui devrait définitivement et intégralement supporter ces frais et que le SYNDICAT serait dès lors fondé à réclamer le remboursement du montant de 4.696,38 euros, outre les intérêts au taux légal. Il fait encore état d'un préjudice moral évalué à 5.000 euros en raison des tracasseries certaines et non négligeables subies, ainsi que de l'impuissance de voir la propriété se dégrader, aggravée par la passivité de SOCIETE5.).

S'agissant de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés, le SYNDICAT fait valoir, au visa des articles 1382 et 1383 du Code civil, que l'attitude de SOCIETE5.) l'a contraint à agir en justice et à se faire représenter par un avocat, générant un préjudice matériel certain. Malgré un rapport clair et précis, SOCIETE5.) aurait refusé d'intervenir sur l'immeuble. Il serait partant fondé à réclamer la condamnation de SOCIETE5.) au paiement du montant de 23.340 euros, outre les intérêts légaux, sur base des pièces versées en cause.

Il demande finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et s'oppose à la demande formulée au même titre par SOCIETE5.), considérant qu'elle est exagérée.

SOCIETE5.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité en la pure forme de la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES. Elle soulève ensuite l'irrecevabilité de la demande de ce dernier tirée du défaut de qualité à agir dans le chef du SYNDICAT en ce qu'il demanderait sa condamnation pour des désordres affectant des parties privatives, en l'occurrence les appartements duplex du 2e étage gauche et droite.

SOCIETE5.) soulève ensuite la forclusion à agir pour certains désordres invoqués par le SYNDICAT, en ce qu'ils relèveraient du menu-ouvrage soumis à la garantie biennale et conclut, en tout état de cause, au défaut de fondement des demandes à cet égard. Dans ce contexte, elle souligne ne pas avoir été présente lors de l'expertise et qu'elle n'aurait donc pas été en mesure d'exposer ses remarques et précisions sur les prétendus désordres constatés. Finalement, le rapport d'expertise n'aurait jamais été porté à sa connaissance en violation de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile et lui serait dès lors inopposable.

Elle conteste les différents postes des désordres invoqués par le SYNDICAT sur base du rapport d'expertise MOLITOR. Elle considère que l'expert la tient injustement pour responsable des désordres invoqués, précisant dans ce contexte avoir fait intervenir

des sous-traitants en les sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE7.) L'architecte, pour sa part, aurait été chargé de la conception de l'immeuble et aurait été responsable des autorisations administratives. Elle indique qu'elle assignera en intervention les entrepreneurs concernés, afin qu'ils la tiennent quitte et indemne des désordres constatés sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil (le Tribunal relève qu'à ce jour aucune assignation en intervention n'a été effectuée).

À titre subsidiaire et pour autant qu'une mauvaise exécution des travaux de construction soit constatée, elle propose une réparation en nature. Elle estime qu'il y a lieu de faire droit à sa demande, le SYNDICAT ne démontrant pas la perte de confiance alléguée et ne pouvant se prévaloir d'un manque d'intervention volontaire du promoteur dès lors qu'à ce jour, sa responsabilité n'aurait toujours pas été mise en cause.

SOCIETE5.) conteste encore que le SYNDICAT ait subi un préjudice moral, celui-ci n'ayant jamais indiqué avoir subi des tracasseries et s'oppose de même à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat, considérant qu'une une faute et quelconque mauvaise foi de sa part, respectivement iniquité justifiant le remboursement de frais exorbitants ou l'allocation d'une indemnité de procédure ne sont pas établis. À titre subsidiaire, le remboursement des frais d'avocat devrait être ramené à une somme plus proportionnée de 5.000 euros, eu égard à la simplicité de l'affaire.

SOCIETE2.) conteste finalement la demande en allocation d'une indemnité de procédure du SYNDICAT. En se référant à un arrêt de la Cour d'appel du 22 mai 2019, inscrit sous le no CAL-2018-00596 du rôle, elle soutient qu'à supposer même que la demande en remboursement des frais d'avocat du SYNDICAT soit déclarée fondée, il ne pourrait être fait droit à la demande d'indemnité de procédure, sous peine de lui accorder une double indemnisation.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à l'opposabilité du rapport d'expertise

SOCIETE2.) soulève l'inopposabilité du rapport d'expertise au motif que l'expert aurait violé le principe du contradictoire inscrit à l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile. Elle soutient que le rapport ne lui a jamais été porté à l'attention et qu'elle n'aurait jamais pu faire valoir ses observations ou contestations dans le cadre de l'expertise judiciaire.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES s'oppose au moyen en question.

Le Tribunal relève qu'il est de principe que l'expert doit opérer en présence des parties ou de leurs représentants dûment convoqués, notamment au regard du respect du principe du contradictoire. Ce principe ne requiert néanmoins pas que les parties soient convoquées à chacune des opérations de l'expertise. En effet, certains actes peuvent être accomplis hors la présence des parties ou de leurs représentants sans que cela puisse attenter au caractère contradictoire de l'expertise, à condition toutefois que l'expert fournisse aux parties tous éléments utiles de discussion de sorte que le principe du respect des droits de la défense soit observé.

L'exigence que les opérations d'expertise doivent se faire en présence des parties ou elles dûment appelées s'explique par la volonté d'assurer aux parties la possibilité de faire aux experts les observations et réquisitions utiles à leurs intérêts (Cour d'appel, 22 mars 2012, no 35898).

En l'espèce, il ressort de l'ordonnance de référé que SOCIETE2.), bien qu'ayant initialement comparu par ministère d'avocat, ne s'est pas présentée à l'audience des plaidoiries du 20 août 2020. Il a dès lors été statué par ordonnance contradictoire à son égard, conformément à l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile (pièce no 4 de Maître Georges KRIEGER).

Toutefois, même si SOCIETE2.) n'a pas comparu et n'a pas été représentée lors de l'audience des référés, les éléments du dossier démontrent que l'expert Steve E. MOLITOR l'a bien inclus dans les opérations d'expertise, veillant ainsi au respect du principe du contradictoire.

Il ressort des éléments du dossier que par courriel du 5 février 2021, l'expert a convié les parties, y compris SOCIETE2.), à la visite des lieux en leur adressant ses grilles de disponibilités (pièce no 26 de Maître Georges KRIEGER).

Ce courrier a également été transmis par voie de fax en date du 12 février 2021 par le mandataire du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES pour que SOCIETE2.) n'en ignore[1] (pièce no 13 de Maître Georges KRIEGER).

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES a encore versé en cause un courriel du 17 février 2021, adressé par l'expert aux parties par lequel il a annulé la disponibilité du 22 février 2021. Dans ce courriel, il a précisé qu'il attend toujours une confirmation de SOCIETE2.) pour les dates des 9 mars 2021 à 13.30 heures, 15 mars 2021 à 13.00 heures, 17 mars 2021 à 9.00 heures et 24 mars 2021 à 9.00 heures (pièce no 26 de Maître Georges KRIEGER).

[1] « [...] *Comme vous le savez, une expertise est actuellement en cours, dans laquelle vous êtes partie au vu de votre qualité de promoteur de la résidence. Étant donné qu'à la dernière communication des grilles de disponibilité afin de fixer une visite sur les lieux, vous n'aviez pas répondu par mail à l'expert, je me permets de vous adresser le présent fax* » (annexe audit fax : grille de disponibilités).

Par courriel daté du 10 mars 2021, il a informé les parties, y compris SOCIETE2.), qu'en l'absence de réponse de la part de cette dernière, il retiendra la date du 22 avril 2021 à 9.00 heures pour débuter les opérations d'expertise (pièce no 26 de Maître Georges KRIEGER).

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES a transmis sa farde de pièces destinée à l'expert à SOCIETE2.) par courrier recommandé avec accusé de réception du 5 août 2021. SOCIETE2.) a été avisée de ce courrier en date du 6 août 2021, mais elle ne l'a pas réclamé, tel que cela ressort de l'enveloppe versée en cause par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES (pièce no 19 de Maître Georges KRIEGER).

Par courrier du 4 octobre 2021, l'expert a encore informé les parties, y compris SOCIETE2.), de ce que le rapport d'expertise avait été déposé le 30 septembre 2021 (pièce no 27 de Maître Georges KRIEGER).

Il ressort finalement encore des éléments du dossier que, par courrier simple et recommandé avec accusé de réception du 9 décembre 2021, remis le 10 décembre 2021 selon récépissé de réception, SOCIETE2.) s'est vu transmettre le rapport MOLITOR finalisé par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES. Tel que relevé précédemment (*cf*. partie « FAITS CONSTANTS »), il lui a par la même occasion été demandé si elle acceptait les conclusions de l'expert et, dans l'affirmative, si elle entendait réaliser les travaux de remise en état préconisés par l'expert (pièce no 15 de Maître Georges KRIEGER).

Il s'ensuit que SOCIETE2.) ne saurait valablement faire valoir qu'elle n'ait jamais été en mesure de participer aux opérations d'expertise. Elle était en effet parfaitement au courant des date et heure du début des opérations d'expertise et il convient de retenir qu'elle en a dès lors été valablement convoquée. SOCIETE2.) ne saurait ainsi se plaindre du non-respect du principe du contradictoire. Il est relevé à ce sujet que l'expert n'est pas non plus tenu d'envoyer plusieurs rappels, alors qu'il peut valablement tirer des conséquences de l'absence d'une des parties, dans la mesure où il n'est en fait pas hors du commun qu'un entrepreneur refuse de participer à une expertise judiciaire. Le refus ou l'absence de SOCIETE2.) de participer aux opérations d'expertise ne rend pas le rapport d'expertise du 29 septembre 2021 inopposable pour autant.

Dans ces circonstances, il y a lieu de rejeter le moyen de SOCIETE2.) tiré de l'inopposabilité de l'expertise judicaire MOLITOR du 29 septembre 2021.

Quant au défaut de qualité à agir

SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES en faisant valoir qu'il ne saurait agir en réparation de dommages ayant leur origine dans les parties privatives des copropriétaires, mais uniquement pour ceux ayant leur origine dans les parties communes. Elle fait en l'occurrence valoir que la demande se rapporte à des parties privatives, à savoir les appartements duplex du 2e étage gauche et droite.

Il est de principe que le SYNDICAT a qualité pour agir chaque fois que l'intérêt collectif est en jeu, qu'il s'agisse de l'administration ou de la jouissance de l'immeuble en tant qu'ensemble ou des seules parties communes, ainsi que de la sauvegarde de tous les droits y relatifs, tant vis-à-vis des copropriétaires individuels que vis-à-vis des tiers (Jurisclasseur, verbo Copropriété, Fasc. no 100, nos. 12 et s.).

En revanche, suivant l'article 12, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *tout copropriétaire peut* […] *exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot* ».

Le Tribunal rappelle que la jurisprudence reconnaît au syndicat la qualité pour agir à l'encontre des constructeurs et des vendeurs même dans le cas où les désordres seraient constatés simultanément dans les parties communes et les parties privatives.

Tel est notamment le cas lorsque les désordres des parties privatives sont la conséquence de ceux qui vicient les parties communes. Ce n'est donc que dans l'hypothèse où les désordres sont cantonnés aux seules parties privatives que le syndicat n'a pas qualité pour agir. Cette interprétation est confortée par la doctrine qui retient qu'il est admis que le syndicat des copropriétaires peut agir en responsabilité des vices et malfaçons affectant les parties privatives concurremment avec son action en réparation des vices et malfaçons affectant les parties communes lorsque les dommages causés aux parties privatives sont liés à des défectuosités affectant les parties communes (E. KISCHINEWSKY BROQUISSE, La copropriété des immeubles bâtis, 4ème éd., no 476 ; Fr. GIVORD et Cl. GIVERDON, La copropriété, 3ème édition, no 704).

En aucun cas, cependant, le syndicat n'a qualité pour obtenir réparation du préjudice strictement personnel du copropriétaire (E. KISCHINEWSKY - BROQUISSE, op. cit., no 476).

Au sujet de la qualité à agir, le Tribunal tient d'emblée de relever que s'agissant des joints brosse des coulisses de volet de la fenêtre postérieure de la cuisine de

l'appartement duplex du côté droit du 2ème étage, qui font partie des parties privatives[2], qu'un examen sommaire des conclusions du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES et du rapport déposé par l'expert Steve E. MOLITOR fait apparaître un désordre en raison d'une défectuosité de matériel (« *Les joints brosse des coulisses de volet* […] *sont défaits.* […] *il s'agit d'une défectuosité de matériel* ») (pièce no 5 de Maître Georges KRIEGER, pages 29 et 30). Ce désordre ne saurait dès lors trouver son origine dans des désordres affectant les parties communes, de sorte que le SYNDICAT n'a pas qualité à agir pour obtenir réparation du préjudice subi de ce chef.

En revanche dans le salon, au niveau du mur postérieur, constituant également une partie privative[3], l'expert Steve E. MOLITOR a observé que la tapisserie est partiellement décollée. Il note que les dégradations sont situées dans la même zone ou l'enduit de façade se décolle et que des infiltrations d'eau dans la façade isolante sont à l'origine de ces problèmes d'humidité dans le salon. Le décollement aurait donc *a priori* son origine dans des désordres affectant la façade commune (*ibidem*).

Le SYNDICAT a donc qualité à agir de ce chef de ce désordre.

En ce qui concerne la façade postérieure de l'appartement, l'expert explique encore sous l'intitulé « *Appartement duplex 2ème étage droit* » que l'enduit de façade se décolle au niveau de la descente de l'eau pluviale.

Ce désordre concerne une partie commune [4] (*ibidem*).

Le SYNDICAT a donc bien qualité à agir de ce chef de ce désordre.

Il en est de même du problème du volet roulant de la chambre postérieure droite du 2ème niveau. En effet, quand bien même le volet roulant soit un élément privatif, il est à relever que le défaut provient de la façade isolante, qui est une partie commune. L'expert a en effet constaté que les coulisses sont prises dans l'isolant extérieur, ce qui rend tout démontage impossible sans détériorer la façade. Dès lors, même si l'équipement appartient au copropriétaire, une réparation implique nécessairement une intervention sur un élément commun.

Le désordre doit donc être qualifié de désordre affectant une partie commune, car son origine et sa réparation touchent l'enveloppe de l'immeuble.

---

[2] article 6.1.b) de l'acte de division avec règlement général de copropriété du 23 mars 2012 : « *Sont notamment privatives les choses suivantes* […] *les volets roulants avec leurs accessoires et d'un façon générale toutes les parties ouvrages virées éclairant un local privatif* [...] » ;

[3] article 6.1.a) de l'acte de division avec règlement général de copropriété du 23 mars 2012 : « *Sont notamment privatives les choses suivantes :* […] *a) les revêtements des sols, plafonds et murs* […] » ;

[4] article 7.2. : « *Sont communes en principe les parties non affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire* […] 2) *le gros-œuvre des bâtiments, c'est-à-dire l'ensemble des ouvrages assurant la stabilité, la résistance et la protection de la construction, tels que les fondations et soubassements, les éléments porteurs de l'immeuble, ses gros murs de façades* […] ».

Le SYNDICAT a donc également qualité à agir de ce chef de ce désordre.

S'agissant de l'appartement duplex du côté gauche au 2e étage, il ressort du rapport MOLITOR que les fissurations sous la tablette de fenêtre correspondent à la jonction entre les différentes maçonneries et plus particulièrement à l'arase réalisée en partie haute pour arriver au niveau souhaité. Les fissurations dans l'angle postérieur droit, sous le plafond de la cuisine, sont, selon l'expert, le résultat d'une légère flexion de la dalle et découlent d'anomalies en relation avec des parties communes. Au 2ème niveau, sur le palier, les fissurations sur le mur côté gauche relèvent, selon l'expert, probablement d'un défaut de mise en œuvre du chaînage.

SOCIETE2.) n'explique pas en quoi il s'agirait d'un défaut affectant une seule partie privative.

En admettant qu'il s'agisse d'une liaison structurelle mal réalisée, il convient de reconnaître que les fissurations découlent également d'anomalies affectant les parties communes et qu'il en est de même des fissurations dans la chambre postérieure gauche au 2ème niveau, qui sont apparentes sur l'embrasure de fenêtre et qui seraient la conséquence de matériaux différents.

En ce qui concerne les fissurations sur le mur pignon droit dans l'escalier, l'expert a relevé qu'elles correspondent à la jonction entre la dalle et les murs. À défaut d'autres éléments, il convient donc de considérer qu'elles sont en lien avec les parties communes.

Par conséquent, le SYNDICAT a également qualité à agir pour obtenir réparation des préjudices subis de ces chefs.

En ce qui concerne les autres désordres relevés, ils sont relatifs à la façade et aux descentes d'eau pluviale communes, de sorte que le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité à agir soulevé par SOCIETE2.) n'est pas fondé de ces chefs.

Il se dégage de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES est à déclarer recevable, excepté en ce qui concerne les joints brosse des coulisses de volet de la fenêtre postérieure de l'appartement duplex du côté droit au 2ème étage.

Quant au fond

Quant au régime de responsabilité

Il ressort des explications du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, non contestées par SOCIETE2.), que la construction a fait l'objet de ventes en état futur d'achèvement.

Le SYNDICAT a versé en cause l'acte de base no 18.510 du 23 mars 2023, dans lequel SOCIETE2.) a déclaré, aux termes d'une procuration, vendre en état futur d'achèvement les biens désignés dans l'acte de base (pièce no 3 de Maître Georges KRIEGER).

Il entend engager la responsabilité de SOCIETE2.) sur base des articles 1642-1, 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité du vendeur d'un immeuble en état futur d'achèvement pour les désordres dont l'immeuble acheté serait affecté.

Conformément à l'article 1642-1 du Code civil, « *[l]e 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* ».

L'article 1646-1 du Code civil prévoit que « *[l]e 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 eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code.*

Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur ».

La réception de l'immeuble par l'acquéreur peut être définie comme l'acte par lequel celui-ci déclare accepter l'immeuble avec ou sans réserve.

L'article 2270 du Code civil prévoit que 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.

L'article 1792 du Code civil prévoit que si l'édifice périt 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.

Les constructeurs/promoteurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Il est admis que cette obligation est une obligation de résultat. Il suffit dès lors que l'acquéreur établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice.

Étant comprise comme un acte juridique, la réception 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. Mais il est admis qu'à côté de la réception expresse, l'ouvrage peut être considéré comme ayant été réceptionné tacitement au cas où l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage est constatée. En effet, les actes pouvant faire conclure à pareille réception ne doivent pas être susceptibles d'une autre interprétation que celle d'une volonté d'agréer l'ouvrage.

Il y a lieu de relever qu'il est admis qu'un propriétaire, en réceptionnant son lot privatif, ne réceptionne pas en même temps les parties communes de l'ouvrage dans la proportion de sa quotité dans celles-ci, dès lors que la réception des parties communes est indivisible et que seul le syndicat a qualité pour y procéder valablement (Cour d'appel, 23 mai 2012, no 33993 du rôle).

En l'espèce, le Tribunal note qu'aucun procès-verbal définitif de réception des parties communes et privatives n'est versé en cause. Le SYNDICAT a versé en cause, les seuls procès-verbaux de réception provisoires concernant la sécurité générale du 20 avril 2018 (pièce no 11 de Maître Georges KRIEGER), l'installation de détection de gaz de monoxyde de carbone et de gaz naturel du DATE1.) (pièce no 10 de Maître Georges KRIEGER), l'installation de détection incendie du 3 mai 2018 (pièce no 12 de Maître Georges KRIEGER) et les installations électriques basse tension, les installations d'éclairage et de sécurité du 16 mai 2018 (pièce no 9 de Maître Georges KRIEGER).

Il ressort des explications du SYNDICAT que, de manière générale, la réception de l'ouvrage est intervenue le 16 mars 2015, alors qu'il échet de constater que dans le cadre de la procédure de référé, il avait indiqué la date du 30 juin 2015 comme date de réception. SOCIETE2.), pour sa part, soutient également que cette dernière date serait la date de réception.

À défaut d'autres procès-verbaux de réception ou d'éléments plus précis, il y a lieu de retenir la date du 30 juin 2015 comme date de réception de l'ouvrage, ce qui, au

demeurant, s'avère être plus favorable au SYNDICAT s'agissant du calcul du délai de prescription de l'action.

Il s'en dégage qu'il y a partant lieu à application des responsabilités biennale et décennale du promoteur découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil à partir de la réception de l'ouvrage, soit à partir du 30 juin 2015.

Il convient de rappeler que SOCIETE2.) a soulevé la forclusion concernant certains chefs de demande (pavés, joint de dilatation, fissuration entre la terrasse de l'appartement et l'immeuble, porte de garage, films protecteur, fissuration entre la terrasse de l'appartement et l'immeuble) et conteste qu'ils relèvent de la responsabilité décennale.

L'assignation ayant été signifiée à SOCIETE8.) le 6 mars 2023, il convient de relever que l'action en responsabilité biennale dirigée à son encontre relative à des éventuels désordres affectant les menus-ouvrages est en tout état de cause prescrite - et ceci indépendamment de la date de réception du 16 mars 2015 ou du 30 juin 2015 retenue - alors que le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES a attendu plus de 2 ans à partir de la réception pour introduire son action. En revanche, l'action en responsabilité décennale relative aux gros-ouvrages n'est pas prescrite, dans la mesure où elle a été introduite avant l'expiration du délai de 10 ans à partir de la réception du 30 juin 2015.

Il incombe dès lors au Tribunal d'examiner successivement chacun des désordres invoqués, d'en qualifier le régime applicable - biennal ou décennal - et de vérifier si l'action afférente est ou non prescrite, afin, dans un second temps, d'en apprécier le bien-fondé de la demande.

<u>Quant à l'examen des désordres invoqués</u>

a) <u>Quant aux pavés</u>

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.1. et 5.2.1. intitulés « *Parties extérieures* » (pages 10, 26 et 27) :

- « *Les pavés de la rampe de garage affichent des défauts de stabilité et leurs mouvements entraînent des descellements des grilles des caniveaux de sol.* [photos] » (page 10).

- « *Les mouvements des pavés et des gilles de caniveau sont étroitement liés. Les grilles de caniveaux se défont par le mouvement des pavés. Et les pavés bougent en raison du passage de voitures, mais surtout du freinage dans la descente. Ceci indique un manque de stabilité des pavés, qui sont*

probablement posés sur un poussier 0/5 au lieu d'être scellés dans une chape de pose » (pages 26 et 27).

En ce qui concerne la question de savoir si les vices dont se plaint le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES affectent un gros-ouvrage ou un menu-ouvrage, le Tribunal rappelle que doivent être qualifiés de gros-ouvrages les éléments porteurs 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 (Cour d'appel, 1ère chambre, 11 juillet 2012, no 37825 du rôle ; Cour d'appel, 4ème chambre, 19 juin 2013, no 37858 du rôle).

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 d'appel, 7ème chambre, 30 septembre 2008, no 32308 du rôle).

Le critère est en principe tiré de la nature et de la destination de l'ouvrage, et non des caractères ou de l'importance du vice qui l'affecte (Cour d'appel, 11 juillet 2012, précité ; Cour d'appel, 19 juin 2013, précité ; J. Fossereau, Le clair-obscur de la responsabilité des constructeurs, Dalloz 1977, chronique, page 20) ou du coût de la remise en état (Cour d'appel, 7ème chambre, 30 septembre 2008, précité).

À titre illustratif en ce qui concerne la différence entre gros et menus-ouvrages, il convient de citer un certain nombre d'applications jurisprudentielles.

Ainsi, le carrelage extérieur des terrasses et balcons est à qualifier de gros-ouvrage (Cour 14 juillet 2005, no rôle 29022, Closener-Reuter c/ Société Andreosso ; Cour 15 décembre 1988, Von Roesgen c/ Wagner, Klein ; Cour de cass. fr., 3ème civ. 9 décembre 1975, Bull. III, no 362) (cités in Cour d'appel, 11 juillet 2012, précité).

De même, les joints des carrelages extérieurs, solidaires de la chape, font partie des gros-ouvrages auxquels ils sont intégrés et qu'ils protègent contre les infiltrations d'eau (à propos de joints de dilatation et arêtes en ciment, cassation fr., 3ème civ. 3 mai 1978, Bull. civ. page 138, cité par Georges Liet-Veaux, Le droit de la construction, 9ème édition, page 429) (cités in Cour d'appel, 11 juillet 2012 et Cour d'appel, 19 juin 2013, précités).

Le Tribunal estime qu'au vu des développements qui précèdent, les désordres décrits par l'expert Steve E. MOLITOR ne peuvent être analysés comme de simples défauts de revêtement. Il ressort en effet de la lecture du rapport d'expertise que les pavés de la rampe d'accès présentent des défauts de stabilité et que les mouvements entraînant le déchaussement des grilles et caniveaux. Indépendamment du caractère

superficiel du revêtement, les pavés doivent donc être rattachés au gros-ouvrage, alors que de tels mouvements traduisent nécessairement un problème de support, qui relève du gros-œuvre, dès lors qu'il concerne la structure même de la rampe et compromet sa stabilité et sa pérennité.

Il s'ensuit que le SYNDICAT n'est pas forclos à agir de ce chef.

Quant au fond, le Tribunal rappelle que les tribunaux, qui ne sont pas composés de spécialistes des questions confiées à l'examen des experts judiciaires, ne s'écarteront de l'avis de ces experts qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils auront de justes motifs d'admettre qu'ils se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause. Il est encore admis de s'en écarter lorsque des éléments sérieux permettent de conclure qu'ils n'ont pas correctement analysé toutes les données qui leur ont été soumises.

En l'espèce, la lecture du rapport d'expertise ne révèle aucune observation particulière de la part du Tribunal. La remarque de l'expert selon laquelle les pavés seraient « *probablement posés dans un lit de poussier 0/5* » (souligné par le Tribunal), critiquée par SOCIETE2.), ne s'avère pas pertinente, dès lors qu'il ressort clairement des constatations que les éléments litigieux ne sont pas scellés et que l'expert conclut qu'ils auraient dû l'être, conformément à ses propres préconisations.

Dans les circonstances données, il y a lieu d'entériner de rapport d'expertise sur ce point et de déclarer fondée en son principe la demande en réparation du SYNDICAT au titre des pavés.

b) Quant au joint de dilatation

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.1. et 5.2.1. intitulés « *Parties extérieures* » (pages 11 et 27) :

- « *Il manque un joint de dilatation au niveau du garage en bas de la rampe, l'ouverture est présente, mais celui-ci n'est pas présent* [photos] ».

- « *L'absence de joint de dilatation entre les deux garages est un inachèvement* ».

Il se dégage des développements qui précèdent que l'absence d'un joint de dilatation au niveau du garage ne relève pas du menu-ouvrage, mais d'un élément structurel et partant du gros-œuvre. Un joint de dilatation fait partie des dispositifs indispensables à la stabilité et au comportement mécanique de l'ouvrage. S'y ajoute que l'ouverture, plus ou moins grande, dans le mur ne permet pas d'assurer l'étanchéité de la construction.

Il s'ensuit que le SYNDICAT n'est pas forclos à agir du chef de ce désordre.

Quant au fond, SOCIETE2.) ne formule aucune contestation spécifique relative à ce poste de désordre.

Il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise également sur ce point et de déclarer fondée en son principe la demande en réparation du SYNDICAT à ce propos.

c) Quant à la fissuration entre la terrasse de l'appartement et l'immeuble

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.1. et 5.2.1. intitulés « *Parties extérieures* » (pages 13 et 27) :

- « *Dans l'angle antérieur gauche de l'immeuble, l'expert observe des fissurations entre la terrasse de l'appartement et l'immeuble* [photos] ».

- « […] *C'est un défaut de mise en œuvre, car un joint de dilatation aurait dû être créé* ».

SOCIETE2.) soutient que les « *microfissures* » constatées relèvent du menu-ouvrage. Elle renvoie à l'arrêt no 32674 rendu le 12 décembre 2007 par la Cour d'appel, selon lequel des « *fissures n'engagent la responsabilité décennale du constructeur ou vendeur que si en raison de leur gravité, tenant soit à leur grand nombre ou à leur largeur et profondeur, elles dépassent ce que le maître d'ouvrage ou l'acheteur doit normalement souffrir* ».

Le Tribunal relève que cette décision n'est toutefois pas transposable au présent cas d'espèce.

En effet, dans l'affaire soumise à la Cour d'appel, les fissurations invoquées résultaient de phénomènes naturels, sans lien avec une anomalie d'exécution. Or, en l'espèce, l'expert Steve E. MOLITOR a clairement conclu que les fissures résultent d'un défaut de mise en œuvre, à savoir l'absence d'un joint de dilatation entre la terrasse et le bâtiment.

S'y ajoute qu'il résulte de l'examen des photographies que les fissures en cause dépassent manifestement, de par leur largeur, ce que l'on pourrait considérer comme microfissure. Le désordre tel qu'il se présente est susceptible de générer des infiltrations et de compromettre la pérennité de l'ouvrage.

Contrairement aux affirmations de SOCIETE2.), les fissurations constatées ne peuvent donc être assimilées à des désordres mineurs du second œuvre, mais

constituent au contraire un défaut de structure et d'étanchéité du bâtiment affectant le gros-œuvre.

À défaut d'autres contestations de la part de SOCIETE2.), il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise également en ce qui concerne ce désordre et de déclarer fondée en principe la demande de ce chef du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES.

d) Quant à la porte de garage

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.1. et 5.2.1. intitulés « *Parties extérieures* » (pages 29 et 33) :

- « *La porte de garage a été remplacée en raison d'un dysfonctionnement. Selon l'expert, c'est un défaut de matériel ou de mise en œuvre* ».

- « *La porte de garage a été remplacée en raison d'un dysfonctionnement* ».

SOCIETE2.) soutient que le SYNDICAT est forclos à agir au motif que le désordre invoqué relèverait du menu-ouvrage.

Il est exact qu'en principe, une porte de garage constitue un élément de second œuvre. En effet, elle ne participe pas à la structure porteuse du bâtiment et est par ailleurs dissociable du gros-œuvre, son remplacement ou sa réparation n'affectant pas la solidité de l'ouvrage.

Le SYNDICAT est donc forclos à agir en relation avec le désordre en question.

Le Tribunal relève encore à toutes fins utiles que c'est à bon droit que SOCIETE2.) relève que l'expert Steve E. MOLITOR n'a pas pu constater personnellement le désordre, la porte de garage ayant déjà été remplacée au moment de son intervention. Dès lors qu'il n'a pas pu examiner matériellement les défauts allégués, la demande du SYNDICAT aurait en tout état de cause été déclarée non fondée au vu des contestations de SOCIETE2.).

e) Quant aux films protecteurs des caniveaux de sol

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.1. et 5.2.1. intitulés « *Parties extérieures* » (pages 20, 29 et 33) :

- *« Les films de protection des caniveaux de sol n'ont pas été retirés avant d'être posés* [photos]»*.*

- « […] *L'expert précise que c'est un défaut de mise en œuvre* ».

- « […] *L'expert propose un nettoyage avec un retrait des films de protection dans la limite du possible* ».

C'est à juste titre que SOCIETE2.) soutient que le défaut de retrait des films protecteurs ne saurait être assimilé à un désordre touchant le gros-œuvre. En effet, ces films constituent des accessoires temporaires, installés à des fins de protection du caniveau durant les travaux sans aucune fonction structurelle, ni vocation à demeurer intégré à l'ouvrage.

Le Tribunal relève en outre qu'il n'est ni allégué, ni établi par le SYNDICAT que ces films protecteurs aient d'une manière empêché les caniveaux de remplir leur fonction ou qu'ils aient entraîné un défaut d'écoulement des eaux susceptible de compromettre la protection du gros-œuvre.

En l'absence d'impact démontré sur l'intégrité ou la pérennité de l'ouvrage, cet élément provisoire ne peut être qualifié que de simple accessoire relevant du menu-ouvrage.

Il s'ensuit que le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES est forclos à agir de ce chef de désordre.

f) <u>Quant au crépi mural</u>

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.1. et 5.2.1. intitulés « *Parties extérieures* » (pages 21, 29 et 33) :

- « *Au niveau des huisseries de porte, le crépi mural est partiellement fissuré à plusieurs endroits* ».

- « […] *L'expert explique qu'en raison d'ouvertures trop grandes lors de la phase gros-œuvre, l'espace entre l'huisserie et le mur a été comblé avec du polystyrène qui provoque des fissures au-dessus des portes* ».

- « *Au-dessus des portes, pour corriger les fissurations du crépi, l'expert recommande un décapage local, la dépose de la pièce en polystyrène et la réalisation d'un nouveau linteau en béton. Un nouveau crépi avec armature peut ensuite être mis en œuvre* ».

Au vu des conclusions de l'expert, SOCIETE2.) ne saurait faire valoir qu'il s'agit d'un désagrément purement esthétique. Le désordre procède d'une mauvaise exécution des travaux en phase de gros-œuvre. SOCIETE2.) a réalisé des ouvertures trop

grandes et les a comblées par du polystyrène au lieu d'un élément structurel adapté. Ce procédé inadéquat a compromis la stabilité au-dessus des baies et généré les fissures observées.

Il convient ainsi de considérer que les désordres dont s'agit ne relèvent pas d'un simple défaut de parement relevant du second œuvre, mais qu'ils doivent au contraire être qualifiés de désordres affectant le gros-œuvre.

Il s'ensuit que le moyen de forclusion de SOCIETE2.) n'est pas fondé.

À défaut d'autres contestations de la part de SOCIETE2.), il y a également lieu d'entériner le rapport d'expertise sur ce point et de retenir que le SYNDICAT pourra se faire indemniser par principe au titre de ce poste de désordre.

g) <u>Quant au chemin de fuite</u>

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.1. et 5.2.1. intitulés « *Parties extérieures* » (pages 11 et 27) :

- « *Le chemin de fuite situé sur le pignon droit du bâtiment est implanté à un niveau trop bas et il y a des ouvertures (fenêtres) qui donnent dessus. En effet, pour être considéré comme tel, la législation exige une largeur minimale de 80 cm avec une surélévation de 20 cm, ce qui n'est pas le cas actuellement* ».

- « *Le chemin de fuite situé sur le pignon droit du bâtiment est implanté à un niveau trop bas et il y a des ouvertures (fenêtres). Ceci constitue un défaut de mise en œuvre* ».

- « […] *Pour corriger ce problème l'expert suggère de rehausser le niveau du chemin et de l'élargir au niveau des ouvertures si cela est possible* ».

SOCIETE5.) conteste les conclusions de l'expert Steve E. MOLITOR, faisant valoir que le chemin de fuite n'est pas implanté à un niveau trop bas. Il ne contreviendrait ainsi pas aux prescriptions légales. Selon elle, l'expert n'aurait pas pris de mesures : la largeur du chemin de fuite serait de 114 cm et donc suffisante. L'ouvrage aurait été exécuté conformément aux plans d'architecte et le rapport des pompiers ne contiendrait aucune critique à ce sujet, ce qui, selon elle, confirmerait sa conformité.

Le Tribunal relève que les constatations de l'expert Steve E. MOLITOR, telles qu'exposées dans son rapport - précisant notamment que la largeur minimale d'un chemin de fuite doit être de 80 cm et qu'une surélévation d'au moins 20 cm par rapport aux ouvertures situées dans le mur doit être garantie, exigences qui n'ont pas été

respectées en l'espèce - démontrent qu'il a procédé aux vérifications nécessaires et qu'il a fondé ses conclusions sur des mesures et observations objectives.

SOCIETE2.), pour sa part, n'apporte aucun élément de preuve permettant d'établir la largeur alléguée de 114 cm et que le chemin de fuite ait ainsi été réalisé en conformité avec les prescriptions légales applicables comme elle l'affirme. Aucun plan d'architecte, aucune prise de mesure, ni aucune autre pièce objective ne corroborent ses affirmations, qui restent dès lors à l'état d'allégations face aux conclusions expertales.

Par ailleurs, la circonstance que le chemin de fuite ait été planifié par l'architecte ne saurait dégager SOCIETE2.) de sa responsabilité. Il est en effet admis qu'en tant que professionnel, l'entrepreneur ne peut se retrancher derrière l'architecte ou son sous-traitant pour écarter sa responsabilité dans l'exécution de l'ouvrage.

Quant au rapport des pompiers invoqué par SOCIETE2.), mais non versé en cause, le Tribunal considère que l'absence de critique au sujet du chemin de fuite ne saurait valoir validation technique de l'ouvrage au regard des règles de l'art du bâtiment, de sorte que les contestations de SOCIETE2.) sont à rejeter comme non fondées.

Le Tribunal estime qu'il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise également en ce qui concerne ce désordre et de retenir que le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES est fondé en principe pour obtenir indemnisation de ce chef.

h) <u>Quant à la présence de rongeurs dans la façade</u>

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.1., 5.2.1. et 5.3.1 intitulés « *Parties extérieures* » (pages 12, 27 et 31) :

- « *Il est fait mention à l'expert que les propriétaires se plaignent de la présence de rongeurs dans les façades de l'immeuble. L'expert n'a pas pu le constater, mais prend en compte ces affirmations* ».

- « *Au sujet de rongeurs, qui seraient présents dans les façades isolantes de l'immeuble, l'expert explique que si c'est un phénomène qui perdure, il n'y a probablement pas de profilé de départ en partie basse de l'isolation thermique ou une ouverture est présente à un endroit, voire à plusieurs* ».

- « […] *Au sujet des rongeurs qui seraient présents dans les façades isolantes de l'immeuble, il faut dans un premier temps faire une inspection caméra pour vérifier si des profilés de soubassement sont présents et ensuite voir s'il existe*

des ouvertures permettant leur entée. Selon les résultats, la mise en œuvre d'un profilé de soubassement ou réfection locale sera à effectuer ».

P.P. argue que le désordre invoqué concerne le menu-ouvrage, tandis que le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES estime qu'il est relatif au gros-ouvrage.

Le Tribunal donne à considérer à ce sujet que la présence de rongeurs dans la façade est susceptible de porter atteinte à l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment faisant partie du gros-œuvre. De tels dommages, affectant directement la structure de l'immeuble, conduisent à qualifier le sinistre de désordre relevant du gros-œuvre.

Quant au bien-fondé de la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, le Tribunal se doit de relever que c'est à juste titre que SOCIETE2.) fait valoir que les conclusions de l'expert reposent cependant sur aucun élément concret. Force est en effet de constater que l'expert Steve E. MOLITOR ne rapporte aucun élément objectif permettant d'établir l'existence d'une infestation de rongeurs. Il indique lui-même ne pas avoir personnellement constaté leur présence, de sorte que son affirmation ne repose pas sur des preuves matérielles.

En l'absence de constat direct ou d'indices objectivement vérifiables, la présence de rongeurs ne peut être retenue.

Il s'ensuit que la demande du SYNDICAT à l'égard de SOCIETE2.) au titre de la présence de rongeurs doit être rejetée comme n'étant pas fondée.

i) <u>Quant aux profilés d'arrêt entre les façades isolantes et les coulisses de volets roulants</u>

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.1., 5.2.1. et 5.3.1 intitulés « *Parties extérieures* » (pages 12, 27 et 31) :

- « *L'expert regrette l'absence de profilés d'arrêt entre les façades isolantes et les coulisses de volets roulants ce qui va toujours générer des fissurations* [photo] ».

- « […] *C'est un non-respect des règles de l'art* ».

- « […] *Le soussigné propose un décapage local de l'enduit de façade entre les coulisses de volet et la façade isolante et la réalisation de joints souples* ».

SOCIETE2.) conclut au défaut de fondement de la demande du SYNDICAT dirigée à son encontre en rapport avec les profilés d'arrêt.

Sans remettre en cause l'existence du défaut constaté, elle soutient néanmoins que l'expert serait demeuré silencieux quant à la qualification à attribuer à ce défaut et qu'il n'aurait pas précisé quelle règle de l'art aurait été violée.

Dans la mesure où l'expert constate l'absence de profilés d'arrêt, qui constitue en elle-même une violation des règles de l'art et que SOCIETE2.) ne fournit par ailleurs aucun élément établissant la conformité de son exécution, ses contestations sont à rejeter comme ne pas être fondées.

Il y a lieu de considérer que le SYNDICAT est fondé en principe à obtenir réparation au titre du défaut relatif aux profilés d'arrêt.

j) <u>Quant à la présence de câbles électriques en attente de luminaires à droite et à gauche de l'allée d'accès à l'entrée principale</u>

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.1., 5.2.1. et 5.3.1 intitulés « *Parties extérieures* » (pages 12, 27 et 31) :

- « *Il y a deux câbles électriques présents devant l'immeuble à droite et à gauche de l'allée d'accès à l'entrée principale. Ces deux câbles sont en attente et ne sont pas utilisés* ».

- « […] *D'après l'expert, il s'agit d'attentes électriques pour des luminaires qui n'ont pas été posées et il s'agit d'un inachèvement* ».

- « […] *L'expert recommande une vérification par un électricien et la pose de deux luminaires* ».

SOCIETE2.) soutient que les attentes électriques ne constitueraient pas un vice, mais seulement une option de branchement laissée à la Résidence, laquelle aurait pu décider d'installer ou non des luminaires supplémentaires. Elle affirme que le cahier des charges, invoqué par le SYNDICAT à ce sujet (pièce no 29 de Maître Georges KRIEGER), ne préciserait pas que les câbles devraient être obligatoirement raccordés à des lampes. Dès lors, selon SOCIETE2.), sa responsabilité ne saurait être engagée.

En l'espèce, s'il est vrai que le cahier des charges ne mentionne pas expressément que l'allée d'accès à l'entrée principale doit être équipée d'un éclairage, tel que cela est également souligné par SOCIETE2.), il convient cependant de considérer qu'une telle exigence découle nécessairement de la destination même de l'ouvrage. Une allée d'accès, destinée à être utilisée par les résidents, doit être éclairée pour en assurer l'usage normal et la sécurité. Si aucune installation lumineuse n'avait été prévue, il n'y aurait eu aucune utilité à faire poser des attentes électriques à cet endroit. La présence

de ces câbles démontre que l'éclairage faisait partie intégrante de la prestation à fournir par SOCIETE2.) et que des luminaires devaient être installés.

Le défaut d'achèvement est partant établi dans le chef de SOCIETE2.).

Le SYNDICAT est donc également fondé en principe à obtenir indemnisation au titre des luminaires.

k) Quant aux fissurations de la cour anglaise

Il convient de se référer au rapport d'expertise dans lequel l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.1., 5.2.1. et 5.3.1 intitulés « *Parties extérieures* » (pages 13, 27 et 31) :

- « *Sur le pignon gauche de l'immeuble, la fenêtre du sous-sol est équipée d'une cour anglaise. Cette cour anglaise est fissurée* [photos] ».

- « *Sur le pignon gauche de l'immeuble, la fenêtre du sous-sol est équipée d'une cour anglaise qui s'est affaissée et* [est] *fissurée. Ce désordre est le résultat d'un affaissement du terrain sur le pignon gauche de l'immeuble* ».

- « *Sur le pignon gauche de l'immeuble, la cour anglaise est à remplacer* ».

En l'espèce, il s'en dégage que les fissurations dans la cour anglaise sont dues à un affaissement du terrain.

SOCIETE2.) conteste toutefois être à l'origine tant de l'affaissement du terrain, que de la fissuration.

Faute d'éléments objectifs permettant de retenir que SOCIETE2.) serait à l'origine de l'affaissement ainsi que des fissurations qui en découlent, sa responsabilité ne saurait, par voie de conséquence, être engagée.

l) Quant à l'installation électrique et à l'éclairage de secours au sous-sol

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.2., 5.2.2. et 5.3.2. intitulés « *Parties communes sous-sol* » (pages 14, 27 et 32) :

- « *Le rapport de réception provisoire des installations électriques basse tension de l'immeuble a été versé à l'expert. C'est le rapport ALIAS2.) N° NUMERO3.) du DATE2.). Ce rapport fait mention de plusieurs anomalies de l'installation électrique et de l'éclairage de sécurité. L'expert s'appuie sur les informations de ce rapport* [photos]. *L'immeuble ne dispose pas d'éclairage de secours* ».

- « *Concernant l'installation électrique basse tension des parties communes de l'immeuble, qui affiche des défauts, l'expert explique qu'il y a eu des manquements de type inachèvements et non respects des normes en vigueur* ».

- « *Concernant l'installation électrique basse tension des parties communes de l'immeuble, qui affiche des défauts, l'expert explique qu'un contrôle complet doit être effectué et que des réfections doivent être réalisés selon les résultats* ».

À propos du désordre en question, SOCIETE2.) se limite à indiquer qu'elle assignera en intervention la société SOCIETE9.), qui aurait effectué les travaux d'électricité et d'éclairage. Tel que relevé, elle ne saurait cependant utilement se retrancher derrière l'intervention de son sous-traitant pour s'exonérer de ses propres obligations, la responsabilité de l'entrepreneur principal demeurant engagée à l'égard du maître de l'ouvrage.

Elle ne formule par ailleurs aucune critique à l'encontre des conclusions de l'expert Steve E. MOLITOR, lesquelles n'appellent pas d'observations particulières aux yeux du Tribunal et qu'il convient de ce fait d'entériner.

La demande du SYNDICAT est encore à déclarer fondée en principe du chef de ces désordres.

m) <u>Quant à l'absence de liaison équipotentielle sur la canalisation de gaz</u>

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.2. et 5.2.2. intitulés « *Parties communes sous-sol* » (pages 15 et 28) :

- *« Il n'y a pas de liaison équipotentielle principale sur la canalisation de gaz* [photos] *».*

- « […] *D'après l'expert, c'est un inachèvement, car le fil de terre est présent, juste pas raccordé* ».

À l'instar de ce qui a été retenu ci-avant en ce qui concerne l'installation électrique, il convient de se rapporter aux conclusions de l'expert et de retenir que le SYNDICAT est en principe fondé à obtenir indemnisation du chef de ce désordre à l'égard de SOCIETE2.), même si les travaux dont s'agit ont été réalisés par la société SOCIETE10.).

n) Quant à l'absence de sas entre l'ascenseur et le parking, ainsi que l'absence de signalisation réglementaire pour un parking

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.2.1. et 5.2.2.1. intitulés « *Parties communes sous-sol* » (pages 15 et 28) :

- « *Il n'y a pas de sas entre l'ascenseur et le parking. Normalement, il faudrait la présence d'un sas ventilé par légère surpression et asservie à la détection incendie.*

  D'une manière générale, toute signalisation réglementaire pour un parking est absente, vitesse de circulation, place PMR, hauteur parking, etc. C'est un inachèvement ou une non-façon. ».

- « […] *C'est un non-respect de la règlementation en vigueur* [photo]. *D'une manière générale, toute signalisation réglementaire pour un parking est absente, vitesse de circulation, place PMR, hauteur parking, etc.* ».

- « […] *La seule solution semble d'être de créer un nouveau sas juste avant avec des murs et portes adaptées aux critères incendie* [photo]. […] *C'est un inachèvement ou une non-façon* ».

À propos de ces désordres, SOCIETE5.) soutient que l'établissement des plans et du cahier des charges relevait de l'architecte et que, la présence d'un sas et la signalisation du parking ne figurant ni sur les plans ni dans le cahier des charges, elle n'aurait pas été tenue de les réaliser.

Puisqu'en tant que maître d'ouvrage elle ne saurait cependant transférer sa responsabilité de l'exécution correcte des travaux à l'égard du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES sur l'architecte, il convient de retenir que le SYNDICAT peut également être indemnisé au titre de ce poste.

o) Quant à la porte coupe-feu

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.2.2. 5.2.2.2. et 5.3.2.2. intitulés «*Chaufferie* » (pages 16, 28 et 32) :

- « *Dans la chaufferie, la porte n'est pas coupe-feu.*
  Le sens d'ouverture de la porte n'est pas réglementaire. En effet, une porte de chaufferie doit s'ouvrir dans le sens de la sortie, afin d'évacuer le local rapidement en cas d'incendie. [photo] ».

- […] *L'ensemble constitue un manquement des règles élémentaires de sécurité incendie* ».

- « […] *La porte doit être remplacée et avoir une ouverture dans le bon sens* ».

SOCIETE2.) critique le rapport d'expertise au motif que l'expert n'aurait pas vérifié le type de porte et que ses constats seraient imprécis et vagues sur ce point. L'expert se serait contenté d'affirmer que la porte n'est pas une porte coupe-feu, sans préciser de quel type de porte il s'agit.

Le Tribunal relève que l'expert Steve E. MOLITOR a constaté de manière formelle que la porte en cause n'était pas une porte coupe-feu. SOCIETE2.), qui soutient le contraire, ne verse aucun élément de nature à démontrer que la porte présente malgré tout un degré de résistance au feu conforme aux exigences applicables comme elle l'affirme.

Le fait que l'expert n'ait pas précisé le type exact de la porte est sans incidence, dès lors qu'il a conclu sans équivoque qu'elle ne présente pas les caractéristiques d'une porte coupe-feu.

En l'absence de preuve contraire apportée par SOCIETE2.), il convient d'entériner le rapport d'expertise également sur ce point.

p) <u>Quant à l'absence de mise à terre de l'installation de gaz et à l'absence de resserrage coupe-feu</u>

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.2.2. et 5.2.2.2. intitulés «*Chaufferie* » (pages 16 et 28) :

- « *Il n'y a pas de mise à la terre de l'installation gaz*.

  Le resserrage coupe-feu n'est pas réalisé.

  [photos] ».

- […].

  L'ensemble constitue un manquement des règles élémentaires de sécurité incendie ».

En application de la motivation qui précède, il convient de retenir que SOCIETE2.) ne saurait se retrancher derrière son sous-traitant SOCIETE10.) pour s'exonérer de sa responsabilité.

À défaut d'autres contestations de la part de SOCIETE5.), les constatations de l'expert sont à retenir.

Le SYNDICAT est donc également fondé en principe à réclamer une indemnisation au titre de ce poste.

q) Quant à l'absence d'une vanne électromagnétique de détection de gaz

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.2.2. 5.2.2.2., 5.3.2.2. intitulés «*Chaufferie* » (pages 16, 17, 28 et 32) :

- *Comme stipulé dans le rapport ALIAS2.) N°NUMERO4.) du DATE1.) dans la chaufferie, l'expert déplore l'absence d'une vanne électromagnétique commandée par détection de gaz naturel comme recommandée dans les Prescriptions de prévention incendie - DISPOSITIONS GÉNÉRALES de l'ITM, ITM-SST 1502.4.*
  « 12.2. Les installations à gaz, comportant au moins un des appareils à gaz énumérés à l'article 8 paragraphe 1er du règlement grand-ducal modifié du 27 février 2010 concernant les installations à gaz sont à réceptionner par le service compétent de la Chambre des métiers. Ensuite, ces installations à gaz sont à soumettre tous les quatre ans à une révision selon le règlement précité dans sa dernière version.
  12.3. La vanne principale du raccordement à gaz doit se trouver dans un local facilement accessible au service incendie. Ce local doit se trouver au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol.
  12.4. À l'entrée des conduites principales d'alimentation de gaz dans le bâtiment, une vanne électromagnétique doit être installée.
  Cette vanne doit fermer automatiquement cette conduite en cas d'une alarme de fuite de gaz ou d'une alarme incendie dans un local dans lequel passe une conduite de gaz.
  Sont à installer des détecteurs de gaz dans les locaux comprenant les appareils à gaz ainsi que dans tous les espaces traversés par les conduites de gaz. [photo] ».

- *« Dans la chaufferie, l'expert déplore l'absence d'une vanne électromagnétique commandée par détection de gaz naturel comme recommandé dans les prescriptions de prévention incendie - DISPOSITIONS GÉNÉRALES de l'ITM - SST 1502.4 .*

Encore une fois, il s'agit d'un non-respect de la réglementation en vigueur. ».

- *« Dans la chaufferie, l'expert déplore l'absence d'une vanne électromagnétique et indique qu'elle droit être installée* ».

SOCIETE2.) critique le rapport d'expertise au motif que l'expert aurait retenu une non-conformité à la réglementation ITM-SST 1502.4, qu'elle estime inapplicable en l'espèce dès lors qu'elle n'est entrée en vigueur que le 18 septembre 2017, la construction datant de 2014-2015 et ayant été réceptionnée le 30 juin 2015.

C'est toutefois à juste titre que le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES fait valoir que cette réglementation est identique à la norme ITM-SST 1502.3, entrée en vigueur en août 2013 (pièce no 31 de Maître Georges KRIEGER). Dès lors que cette norme impose également l'obligation de disposer d'une vanne électromagnétique commandée par détection de gaz naturel, le fait que l'expert Steve E. MOLITOR ait repris la nouvelle norme ITM-SST 1502.4 ne saurait en tout état de cause emporter à conséquence juridique.

Il s'ensuit que la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES est également à déclarer fondée en principe sur ce point.

r) <u>Quant à l'absence d'autorisation d'exploitation pour le parking</u>

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.2.3. 5.2.2.3. et 5.3.2.3. intitulés « *Parking* » (pages 17, 28 et 32) :

- « *Tout d'abord, il est fait mention à l'expert que le parking ne dispose pas d'autorisation d'exploitation conformément au règlement grand-ducal du 10 mai 2012.* [photo] ».

- « […] *C'est un non-respect de la réglementation en vigueur* ».

SOCIETE2.) critique également les conclusions de l'expert Steve E. MOLITOR sur ce point en ce qu'elle estime qu'une autorisation spécifique relevant du règlement grand-ducal du 10 mai 2012 n'était pas nécessaire.

Le SYNDICAT conclut au rejet de ces contestations au motif que l'INSPECTION DU TRAVAIL ET DES MINES (ci-après désignée : « ITM ») exigerait une telle autorisation en application de la loi. Il verse en cause un courrier de l'ITM du 6 juin 2018 (pièce no 32 de Maître Georges KRIEGER), duquel ressort que l'exploitation tombe sous le point 060203 02 « Garages et parkings couverts de 21 à 100 véhicules » du règlement grand-ducal du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclatures et classification des

établissements classés et qu'elle nécessite dès lors l'octroi des autorisations nécessaires.

Il s'ensuit que SOCIETE2.) ne saurait partant faire valoir qu'une autorisation d'établissement n'était pas nécessaire.

La demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES est encore à déclarer fondée en principe du chef de l'absence d'autorisation d'établissement pour le parking.

s) Quant au problème de ventilation du parking

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.2.3. et 5.2.2.3. intitulés « *Parking* » (pages 18 à 20 et 29) :

- « *Dans le parking du sous-sol, il semble y avoir un problème de ventilation. En effet, le parking d'une trentaine de places ne dispose pour seule ventilation que d'une grille sur la porte de garage et de deux fenêtres. D'après le texte de l'ITM-SST 1506.3 : Prescriptions de prévention incendie, DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES, Parkings couverts de plus de 20 véhicules.*

  « Article 11. Installations techniques
  11.1. Ventilation
  11.1.1. Une ventilation mécanique doit être réalisée de façon à s'opposer efficacement à la stagnation, même locale, de gaz nocifs ou inflammables dans tous les cas où une ventilation naturelle ne garantit pas les mêmes résultats. La ventilation des niveaux de sous-sol ou enterrés du parking dont la ventilation ne peut être réalisée d'une manière entièrement naturelle doit obligatoirement être mécanique.
  11.1.2. La ventilation naturelle doit être conçue de façon à assurer un balayage de l'ensemble du ou des compartiments constituant le parking. Les sections des stations haute et basse doivent être au minimum de 10 dm^2 par véhicule et par ventilation.
  Ces ventilations doivent être correctement et régulièrement réparties sur toute la périphérie du ou des compartiments. La distance entre les deux façades ouvertes permettant d'assurer une bonne ventilation doit être inférieure à 50 m.
  11.1.3. Chaque circuit d'extraction de la ventilation doit être muni d'au moins deux ventilateurs de même capacité (p. ex. 50 % en cas de 2 ventilateurs), alimentés par des circuits électriques indépendants. »

  À la lecture de ce texte, il semble qu'effectivement le système de ventilation ne respecte pas les recommandations de l'ITM. [photo]

D'après le rapport ALIAS2.) N° NUMERO4.) du DATE1.), le parking souterrain n'est pas équipé d'une installation de détection de monoxyde de carbone.
En effet, selon les prescriptions de sécurité de l'ITM, ITM-SST 1506.3, il apparaît que le parking est dépourvu d'une installation de détection de monoxyde de carbone.
« 11.1.4. La mesure de la teneur en monoxyde de carbone de l'air des niveaux dont la ventilation ne peut être réalisée d'une manière entièrement naturelle doit être effectuée en continu par une installation comportant des appareils fixes automatiques ; cette installation doit permettre en outre :

- *l'assevissement de la ventilation,*
- *le déclenchement d'un dispositif spécifique d'avertissement sonore,*
- *le déclenchement d'une signalisation lumineuse invitant les conducteurs à arrêter leur moteur et à quitter le parking.*

Les valeurs limites de concentration en monoxyde de carbone (CO) sont fixées comme

- *la teneur moyenne calculée sur toute période de 15 minutes ne doit pas dépasser 60 ppm,*
- *la teneur moyenne calculée sur toute période de 8 heures consécutives ne doit pas dépasser 30 ppm,*
- *la teneur instantanée ne doit pas dépasser 200 ppm.*

Si l'une de ces valeurs est atteinte, la ventilation mécanique doit automatiquement assurer l'extraction de ces gaz.
Si toutefois, au bout de trois minutes, la teneur moyenne ou instantanée était toujours supérieure aux valeurs limites, le système de détection CO doit déclencher la signalisation lumineuse ainsi que le dispositif spécifique d'avertissement sonore.
Dans le cas où la ventilation est assurée par des ventilateurs du type « JET », celle-ci doit être mise à l'arrêt en cas de détection incendie ».

- « *Concernant le manque de ventilation du parking, l'expert explique s'il s'agit d'un défaut de conception.*
Toujours selon les prescriptions de sécurité de l'ITM, ITM-SST 1506.3, il apparaît que le parking est dépourvu d'une installation de détection de monoxyde de carbone. C'est un manquement à la réglementation en vigueur ».

Au regard des éléments précédemment exposés, il convient de considérer qu'en l'espèce, la norme ITM-SST 1502.3, édition d'août 2013, trouve à s'appliquer. Cette norme prévoit expressément l'exigence de dispositifs conformes aux prescriptions techniques qu'elle énonce.

Il s'ensuit que la demande du SYNDICAT est encore à déclarer fondée en principe en ce qui concerne ce poste.

t) <u>Quant à la signalisation de sécurité « pictogrammes » sur les deux issues de secours, le manque d'extincteur</u>

Dans son rapport, l'expert a retenu ce qui suit sous les points 5.1.2.3. et 5.2.2.3. intitulés « *Parking* » (pages 20 et 29) :

- « *Il manque la signalisation de sécurité « pictogrammes » sur les deux issues de secours.*

  L'expert souligne le manque d'extincteurs et précise qu'un contrôle complet de la sécurité incendie de l'immeuble doit être effectué par un organisme spécialisé.

  Dans le rapport ALIAS2.) N° NUMERO5.) du DATE0.), la résidence semble ne pas satisfaire à toutes les exigences en qualité de sécurité incendie.
  L'expert ne distingue pas non plus d'alarme incendie dans le parking du sous-sol comme l'exige le texte de l'ITM-SST 1506.3 : Prescription de prévention incendie, DISPOSITONS SPÉCIFIQUES, Parkings couverts de plus de 20 véhicules.
  « 15.2. Installations de détection incendie, d'alarme et d'alerte
  15.2.1. L'ensemble du parking et des locaux accessibles depuis le parking doit être équipé d'une alarme générale. Cette alarme générale donnant l'ordre d'évacuer doit pouvoir être déclenchée à tous les étages par des boutons poussoirs. Dans le cas où le parking est surmonté d'un ou de plusieurs niveaux, d'habitation, de magasins ou de tout établissement, l'alarme doit être également donnée aux personnes et usagers de ces établissements.

  15.2.2. En complément à l'article 15.2.1, les parkings fermés publics doivent être équipés d'une alarme à signaux visuels.

  15.2.3. Les parkings fermés doivent être équipés d'une installation automatique de détection incendie appropriée aux risques et ce, dans tous les locaux.

  15.2.4. Les accès au parking doivent être asservis aux différentes installations de détection : incendie, gaz naturel et CO. En cas de fonctionnement de l'une ou l'autre de ces installations, l'accès au parking doit être strictement interdit.

  15.2.5. Pour les parkings divisés en box, chacun de ces box doivent être équipées d'une détection incendie. » ».

- « […] *C'est un non-respect de la réglementation en vigueur.*

L'expert souligne le manque d'extincteurs et précise qu'un contrôle complet de la sécurité incendie de l'immeuble doit être effectué par un organisme spécialisé en raison de tous ces manquements à la règlementation en vigueur.

L'expert ne distingue pas non plus d'alarme incendie dans le parking du sous-sol comme l'exige le texte de l'ITM-SST 1506.3 : Prescription de prévention incendie, DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES, Parkings couverts de plus de 20 véhicules. C'est de nouveau un manquement de la réglementation en vigueur. ».

- « *D'une manière générale, toute signalisation réglementaire pour un parking est absente. L'expert propose de faire appel à un bureau d'étude pour évaluer les travaux exacts à réaliser.*

  Une fois que les travaux de signalisation, de sécurité incendie et d'électricité auront été effectués, une demande d'exploitation pourra être effectuée ».

Les contestations soulevées par SOCIETE5.), tirées de ce que l'expert Steve E. MOLITOR n'aurait pas précisé l'assise législative à ses conclusions, ne sauraient être retenues. En effet, le rapport d'expertise se réfère expressément aux normes ITM relatives à la prévention incendie, laquelle était déjà intégrée dans la norme ITM-SST 1502.3, de sorte que ses contestations sont dépourvues de fondement.

Dès lors, et par application des considérations qui précèdent, la demande du SYNDICAT doit être déclarée fondée en principe également de ce chef.

Quant à la réparation des préjudices

- Quant au préjudice matériel

SOCIETE2.) propose d'intervenir pour remédier aux désordres et demande partant à voir ordonner une réparation en nature.

Le Tribunal relève que la réparation en nature est le mode de réparation le plus adéquat non seulement en matière contractuelle, mais encore en matière délictuelle. Le dommage est effacé et la victime remise dans le *statu quo ante*.

Il est de principe que tant que l'exécution du contrat est possible, les parties se doivent d'y procéder. Le créancier a donc le droit d'exiger du débiteur l'exécution des prestations commises.

En contrepoint de la règle précédente, le créancier ne peut pas refuser l'exécution offerte par le débiteur et déclarer préférer une indemnité, l'essentiel étant que l'offre

du débiteur soit de nature à satisfaire le créancier, ce qui relève de l'appréciation des juges du fond, restant libre de choisir le mode de réparation qu'ils estiment le plus approprié (*cf*. LE TOURNEAU & CADIET, Droit de la responsabilité, Dalloz, édition 1996, no 1254 et suivants).

Le débiteur de la réparation n'a toutefois pas un droit acquis à exécuter lui-même l'obligation mal exécutée (*cf*. Cass. civ. fr. 3ème, 6 juin 1972, cité dans Albert CASTON, La Responsabilité des Constructeurs, no 494, éditions de l'actualité juridique, 1974).

D'autre part, l'auteur d'un dommage peut toujours proposer une réparation en nature dans son chef, et la victime peut la refuser si elle a des motifs légitimes permettant d'admettre que le débiteur ne s'acquittera pas convenablement de la tâche, voire dans un délai raisonnable (*cf*. Cour d'appel, 6 décembre 2000, no 24168 du rôle ; Cour d'appel, 26 avril 2000, no 15348 du rôle).

Pareille situation est donnée en l'espèce.

En effet, face aux relations tendues entre le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES et SOCIETE2.) et face à l'absence de toute relation de confiance, à la multitude et gravité des désordres actuellement constatés, ainsi qu'au temps écoulé sans que SOCIETE2.) n'ait proposé une quelconque réfection, le Tribunal retient que le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES dispose de motifs légitimes pour refuser une réparation en nature.

La demande du SYNDICAT en réparation par équivalent est partant fondée en principe.

Quant au *quantum* de cette réparation, il convient de relever que SOCIETE2.) ne conteste pas le montant retenu pour la réfection par l'expert Steve E. MOLITOR, de sorte qu'en l'absence d'autres éléments, il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise également en ce qu'il fixe les coûts de réfection tels que réclamés par le SYNDICAT, à savoir :

	montant HTVA (€)
1. <u>Travaux préparatoires</u> et protection des lieux, installation et replis de chantier et toutes autres prestations et matériaux y afférents : 1 fft à ± 2.500,00 € hTVA	2.500,00
SOUS-TOTAL :	2.500,00

2. <u>Parties extérieures</u>

- dépose et stockage des pavés de la rampe de garage côté résidence ALIAS1.), enlèvement et mise en décharge de la

structure sur une bande d'environ 4 mètres avant le caniveau de sol, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :

40 h x 55 €/h = 2.200,00 hTVA	2.200,00
1 fft à ± 1.100,00 € hTVA	1.100,00

- réalisation d'une dalle en béton armé, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :

24 h x 55 €/h = 1.320,00 € hTVA	1.320,00
1 fft à ± 5.000,00 € hTVA	5.000,00

- pose collée des pavés sur la dalle béton avec joints au mortier ciment, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :

32 h x 55 €/h = 1.760,00 € hTVA	1.760,00
1 fft à ± 500,00 € hTVA	500,00

- création d'un joint de dilatation entre les deux garages en bas de la rampe de garage, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :

2 h x 55 €/h = 110,00 € hTVA	110,00
1 fft 50,00 € hTVA	50,00

- démolition du chemin de fuite sur le pignon droit de l'immeuble dans la rampe de garage avec stockage des pavés et mise en décharge de la structure, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :

32 h x 55 €/h = 1.760,00 € hTVA	1.760,00
1 fft à ± 900,00	900,00

- pose de nouvelles bordures plus hautes pour obtenir un chemin de fuite de 20 cm de hauteur, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :

32 h x 55 €/h = 1.760,00 € hTVA	1.760,00
1 fft à ± 1.500,00 € hTVA	1.500,00

- mise en œuvre de concassé 0/50 HF et poussier 0/5 avant repose des pavés sur le chemin de fuite, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :

32 h x 55 €/h = 1.760,00 € hTVA	1.760,00
1 fft à ± 1.250,00 € hTVA	1.250,00

- création de joints souples entre les coulisses de volets roulants et la façade isolante, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :

32 h x 55 €/h = 1.760,00 € hTVA	1.760,00

1 fft à ± 400,00 € hTVA	400,00
- contrôle des câbles électriques devant l'immeuble, création de deux socles en béton et pose de deux luminaires, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :	
32 h x 55 €/h = 1.760,00 € hTVA	1.760,00
1 fft à ± 2.750,00 hTVA	2.750,00
- décapage local de l'enduit de façade entre la terrasse et l'angle antérieur gauche de l'immeuble pour réalisation d'un joint souple, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :	
8 h x 55 €/h = 440,00 € hTVA	440,00
fft à ± 50,00 € hTVA	50,00
SOUS-TOTAL :	28.130,00

3. Parties communes sous-sol

1. Généralités

- contrôle complet de l'installation électrique basse tension des parties communes de l'immeuble, y compris toutes fournitures et sujétions relatives : estimation : 1 fft à ± 7.000,00 € hTVA	7.000,00
- travaux de mise aux normes de l'installation électrique, y compris toutes fournitures et sujétions relatives : estimation : 1 fft à ± 10.000,00 € hTVA	10.000,00
- contrôle complet de la sécurité incendie de l'immeuble, y compris toutes fournitures et sujétions relatives : estimation : 1 fft à ± 2.000,00 € hTVA	2.000,00
- travaux de mise aux normes de la sécurité incendie de l'immeuble, y compris toutes fournitures et sujétions relatives : estimation : 1 fft à ± 15.000,00€ hTVA	15.000,00
- création d'un sas entre l'ascenseur et le parking avec murs en maçonnerie, crépi et mise en peinture, portes coupe-feu, plafond, y compris toutes fournitures et sujétions relatives : 1 fft 15.000,00 € hTVA	15.000,00
SOUS-TOTAL :	49.000,00

2. Chaufferie

- remplacement de la porte par une porte coupe-feu, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :
  8 h x 55 €/h = 440,00 € hTVA 440,00
  1 fft à ± 1.000,00 € hTVA 1.000,00

- pose d'une vanne électromagnétique, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :
  8 h x 55 €/h = 440,00 € hTVA 440,00
  1 fft à ± 1.200,00 € hTVA 1.200,00

SOUS-TOTAL : 3.080,00

3. Parking

- contrôle complet de la signalisation dans le parking, y compris toutes fournitures et sujétions relatives : 1 fft à ± 750,00 € hTVA 750,00

- travaux de mise aux normes de la signalisation du parking, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :1 fft à ± 1.500,00 € hTVA 1.500,00

- demande d'exploitation du parking avec montage d'un dossier complet, y compris toutes fournitures et sujétions relatives : estimation : 1 fft à ± 3.000,00 € hTVA 3.000,00

- augmentation de la ventilation du parking par carottage des murs et mise en œuvre de conduits avec grilles anti-rongeurs, y compris toutes fournitures et sujétions relatives : estimation : 64 h x 55 €/h = 3.520,00 € 3.520,00
  hTVA, 1fft à ± 2.000,00 € hTVA 2.000,00

- fourniture et pose d'un détecteur de monoxyde de carbone, y compris toutes fournitures et sujétions relatives : 4 h x 55 €/h = 220,00 € hTVA 220,00
  1 fft à ± 1.200,00 € hTVA 1.200,00

- réfection des linteaux des portes avec réfection du crépi, y compris toutes fournitures et sujétions relatives : 64 h x 55 €/h = 3.520,00 € hTVA, 1 fft à 3.520,00
  ± 1.500,00 € hTVA 1.500,00

SOUS-TOTAL : 17.210,00

4. Appartement duplex 2ème étage droite

- travaux préparatoires et protection des lieux, installation et replis de chantier et toutes autres prestations et matériaux y afférents : 1 fft à ± 750,00 € hTVA 750,00

440,00

- encollage tapisserie salon et mise en peinture, y compris toutes fournitures et sujétions relatives : 8 h x 55 €/h = 440,00 € hTVA, 1 fft à ± 150,00 € hTVA — 150,00

- dépose du revêtement de sol et des graviers de la terrasse du 2ème niveau de l'appartement, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :
  12 h x 55 €/h = 660,00 € hTVA — 660,00
  1 fft à ± 75,00 € hTVA — 75,00

- mise sous eau de la terrasse, y compris toutes fournitures et sujétions relatives : 1 fft à ± 500,00 € hTVA — 500,00

- réfection de l'étanchéité bitumineuse et/ou de l'avaloir de la terrasse du 2ème niveau, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :
  1 fft à ± 900,00 € hTVA — 900,00

- repose des dalles sur la terrasse et sur des plots avec fourniture d'une membrane de protection, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :
  16 h x 55 €/h = 880,00 € hTVA — 880,00
  1 fft à ± 1.500,00 € hTVA — 1.500,00

- décapage et réfection de la façade postérieure avec mise en peinture, y compris toutes fournitures et sujétions relatives : 1 fft à ± 2.500,00 € hTVA — 2.500,00

- dépose et repose des coulisses de volets roulants de la chambre avec réfection du volet roulant, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :
  12 h x 55 €/h = 660,00 € hTVA — 660,00
  1 fft à ± 250,00 € hTVA — 250,00

SOUS-TOTAL : 9.265,00

5. <u>Appartement duplex 2ème étage gauche</u>

- travaux préparatoires et protection des lieux, installation et replis de chantier et toutes autres prestations et matériaux y afférents : 1 fft à ± 750,00 € hTVA — 750,00

- réfection des fissurations dans le salon par décapage local de l'enduit, pose d'une armature avec un nouvel enduisage, ponçage, application d'un primaire et de deux couches de peinture, y compris toutes fournitures et sujétions relatives : 32 h x 55 €/h = 1.760,00 € hTVA — 1.760,00
  1 fft à ± 450,00 € hTVA — 450,00

- réfection des fissurations dans l'angle postérieur droit, sous le plafond de la cuisine par décapage local de l'enduit, pose d'une armature avec un

nouvel enduisage, ponçage, application d'un primaire et de deux couches de peinture, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :

1 h x 55 €/h = 440,00 € hTVA	440,00
1 fft 250,00 € hTVA	250,00

- réfection des fissurations sur le mur côté gauche du palier du 2ème niveau et dans la chambre par décapage local de l'enduit, pose d'une armature avec un nouvel enduisage, ponçage, application d'un primaire et de deux couches de peinture, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :

12 h x 55 €/h = 660,00 € hTVA	660,00
1 fft à ± 300,00 € hTVA	300,00

- réfection des fissurations sur l'embrasure de fenêtre de la chambre gauche par décapage local de l'enduit, pose d'une armature avec un nouvel enduisage, ponçage, application d'un primaire et de deux couches de peinture, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :

10 h x 55 €/h = 550,00 € hTVA	550,00
1 fft à ± 300,00 € hTVA	300,00

- réfection des fissurations sur le mur droit de la cage d'escalier par décapage local de l'enduit, pose d'une armature avec un nouvel enduisage, ponçage, application d'un primaire et de deux couches de peinture, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :

12 h x 55 €/h = 660,00 € hTVA	660,00
1 fft à ± 300,00 € hTVA	300,00

- fixation de la descente EP, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :

3 h x 55 €/h = 165,00 € hTVA	165,00
1 fft à ± 250,00 € hTVA	250,00

SOUS-TOTAL :	6.835,00

TOTAL GLOBAL HTVA **116.020,00**
(= 6.835 + 9.265 + 17.210 + 3.080 + 49.000 + 28.130 + 2.500)

Le montant de 116.020 euros est partant redû par SOCIETE2.) au vu de sa responsabilité contractuelle.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES fait valoir que ce montant a été fixé par l'expert Steve E. MOLITOR au mois d'avril 2021, soit à un indice des prix de la construction de 881,15. Cet indice aurait évolué depuis lors et aurait atteint une valeur de 1071,67 au mois d'octobre 2022. Dans la mesure où les réparations n'auraient toujours pas été effectuées, le montant de 116.020,00 euros devrait être adapté à l'indice 1071,67.

SOCIETE2.) ne formule aucune contestation précise par rapport à cette demande.

Le Tribunal relève à ce sujet qu'il est de principe que l'indemnisation de la victime doit être intégrale et il faut partant tenir compte de l'évolution des coûts au fil du temps dans la mesure où les travaux de mise en état préconisés par l'expert Steve E. MOLITOR n'ont pas encore été réalisés. L'application de l'indice du coût de la construction régulièrement publié par le STATEC permet de valablement opérer pareille réévaluation.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES a partant à bon droit fait valoir une réévaluation de l'indemnité fixée par l'expert en fonction de cet indice.

Il en résulte que l'indemnisation doit être réévaluée à (116.020 / 881,15 x 1071,67 =) 141.105,55 euros, ce montant devant être augmenté de la TVA au taux de 16 %, soit de (141.105,55 x 16% =) 22.576,89 euros, conformément à la demande du SYNDICAT, dans la mesure où celui-ci devra s'acquitter de la TVA pour engager les corps de métier nécessaires à l'exécution des travaux de réparation.

Il y partant lieu de condamner SOCIETE2.) à payer au SYNDICAT le montant de (22.576,89 euros + 141.105,55 euros =) 163.682,44 euros.

Il convient en outre de faire droit à la demande en allocation d'intérêts moratoires et d'accorder les intérêts au taux légal sur la somme précitée à compter de la demande en justice, laquelle vaut sommation de payer au sens de l'article 1153 du Code civil, soit à partir du 6 mars 2023.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES demande également la majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter la signification du présent jugement, demande à propos de laquelle il convient d'admettre qu'elle se base sur la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

S'agissant d'une demande en condamnation de la part d'un SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES à l'égard d'une société commerciale, elle ne relève ni du chapitre 1, ni du chapitre 2 de ladite loi.

L'article 15-1 de la même loi, applicable en l'espèce, dispose que « *dans tous les cas non visés aux chapitres I et II de la présente loi, le taux de l'intérêt légal est celui fixé à l'article 14. L'article 15 est applicable* ».

Par application des articles 14, 15 et 15-1 de la loi du 18 avril 2004 telle que modifiée, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal de 3 points à partir de l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du présent jugement.

- Quant au préjudice moral

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES réclame encore l'allocation de dommages et intérêts pour le préjudice moral subi évaluant celui-ci à 5.000 euros.

Le Tribunal estime qu'il est indéniable que les copropriétaires ont subi de nombreuses tracasseries et du stress en raison des désordres affectant la Résidence. SOCIETE2.) n'a pas été en mesure de réaliser des travaux exempts de vices.

Ces préjudices moraux sont en relation causale avec la mauvaise exécution des travaux par SOCIETE2.).

Eu égard aux circonstances de l'espèce, il y a lieu d'allouer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES le montant de 2.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral et de condamner SOCIETE2.) à lui payer le prédit montant avec les intérêts au taux légal à partir du 6 mars 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

- Quant aux frais et honoraires d'avocat exposés

Le SYNDICAT demande encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés pour un montant de 23.340 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

SOCIETE2.) s'oppose à la demande, contestant toute faute dans son chef et demande à titre subsidiaire de limiter le remboursement des frais et honoraires d'avocat à la somme, selon elle plus justement proportionnée, de 5.000 euros.

Le Tribunal relève qu'il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9 février 2012, no 5/12, JTL 2012, page 54 cité dans Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, page 1127).

En l'espèce, le SYNDICAT a versé en cause diverses demandes de provision de son mandataire, ainsi que les preuves de paiement afférentes.

Le Tribunal considère toutefois que le fait pour SOCIETE2.) de ne pas avoir accédé extrajudiciairement aux demandes du SYNDICAT n'est en soi pas à considérer comme un comportement fautif dans son chef, ceci d'autant plus que le bien-fondé de certaines contestations de SOCIETE2.) a été retenu dans le cadre du présent jugement.

Il est en effet admis que chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à une juridiction en résistant à la demande adverse. Ainsi, le seul exercice d'une action en justice, en demandant ou en défendent, n'est pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile (*cf*. Cour d'appel, 29 février 2024, no CAL-2021-01049 du rôle).

Il s'ensuit que la demande du SYNDICAT au titre des frais et honoraires d'avocat exposés est à abjuger.

- Quant à l'indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*cf*. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, no 219, page 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, no 54, page 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt no 60/15, JTL 2015, no 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES l'entièreté des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros.

SOCIETE2.) est, quant à elle, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

- Quant à l'exécution provisoire

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 ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

L'exécution provisoire étant en l'espèce facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties (Cour d'appel, 8 octobre 1974, Pas. 23, page 5 ; Cour d'appel, 7 juillet 1994, nos 16604 et 16540 du rôle).

En l'espèce, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner.

- Quant aux frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Il est en outre de principe que les frais et honoraires des techniciens désignés par une décision judiciaire font partie des dépens.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'expertise MOLITOR, et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande principale du GROUPE1.), sise à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE1.), en la forme,

rejette le moyen de la SOCIETE2.) tiré de l'inopposabilité de l'expertise judicaire MOLITOR du 29 septembre 2021,

dit fondé le moyen d'irrecevabilité de la SOCIETE2.) tiré du défaut de qualité à agir pour autant qu'il se rapporte aux joints brosse des coulisses de volet de la fenêtre

postérieure de la cuisine de l'appartement duplex du côté droit du 2ème étage, en ce qu'ils font partie des parties privatives,

partant, déclare irrecevable la demande indemnitaire du GROUPE1.), sise à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE1.), en relation avec ces joints brosse,

dit fondé le moyen de la SOCIETE2.) tiré de la forclusion de la demande relative à la porte de garage et aux films de protection des caniveaux,

déclare irrecevable la demande du GROUPE1.), sise à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE1.), en indemnisation relative à la porte de garage et aux films de protection des caniveaux,

déclare la demande recevable pour le surplus,

rejette la demande en exécution en nature formulée par la SOCIETE2.),

déclare fondée la demande du GROUPE1.), sise à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE1.), en réparation par équivalent pour le montant de 163.682,44 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 6 mars 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

partant, condamne la SOCIETE2.) à payer au GROUPE1.), sise à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE1.), le montant de 163.682,44 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 6 mars 2023, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

déclare fondée pour un montant de 2.000 euros la demande du GROUPE1.), sise à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE1.), en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral, avec les intérêts au taux légal à partir du 6 mars 2023, jusqu'à solde,

partant, condamne la SOCIETE2.) à payer au GROUPE1.), sise à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE1.), le montant de 2.000 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 6 mars 2023, jusqu'à solde,

déclare non fondée la demande du GROUPE1.), sise à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE1.), en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés,

partant, en déboute,

déboute la SOCIETE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

déclare fondée à hauteur du montant de 1.500 euros la demande du GROUPE1.), sise à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE1.), en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne la SOCIETE2.) à payer au GROUPE1.), sise à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE1.), le montant de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne la SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'expertise MOLITOR, avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.