

Jugement civil no 98 / 16 (Xle chambre)

Audience publique du mercredi 11 mai 2016

Numéros 151.049, 152.682, 156.330 et 160.975 du rôle (Jonction)
Numéro 157.921 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Livia HOFFMANN, juge-délégué,
Silvia MAGALHAES ALVES, juge-délégué,
Eric BLAU, greffier.

I.
151.049
ENTRE :

la société anonyme de droit luxembourgeois **K-POINT SA**, (anciennement dénommée **IMMOSELECT Luxembourg 2 SIBELIUS SA**), établie et ayant son siège social à L-1471 Luxembourg, 308, route d'Esch, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 120.186, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 19 décembre 2012,

comparant par Maître Karine SCHMITT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. la société anonyme de droit luxembourgeois **ALLFIN LUX S.A.**, établie et ayant son siège social à L-2453 Luxembourg, 6, rue Eugène Ruppert, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B-130313, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

comparant par Maître Pierre HEDOUIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. la société privée à responsabilité limitée de droit belge **ARCHI-2000 SPRL**, établie et ayant son siège social à B-1000 Bruxelles, 4, avenue du Vivier d'Oie, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Bruxelles sous le numéro

BE 0441.381.672, représentée par son gérant actuellement en fonctions, à savoir Monsieur **A.**),

comparant par Maître Jacques WOLTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. **C.**), faisant le commerce sous le dénomination **Tatiana FABECK ARCHITECTE**, architecte DESA, demeurant à L-8385 Koerich, 1, rue du Château,

comparant par Maître Jacques WOLTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4. la société anonyme de droit luxembourgeois **COMPAGNIE LUXEMBOURGEOISE D'ENTREPRISES**, en abrégé C.L.E. SA, établie et ayant son siège social à L-8009 Strassen, 19-21, route d'Arlon, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 9249, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5. l'association sans but lucratif de droit luxembourgeois **SECOLUX, Association pour le contrôle de la Sécurité de la construction asbl**, établie et ayant son siège social à L-8310 Capellen, 77, route d'Arlon, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro F-99, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

6. la société anonyme de droit luxembourgeois **BALOISE ASSURANCES Luxembourg SA**, établie et ayant son siège social à L-8070 Bertrange, 23, rue du Puits Romain, Bourmicht, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 68.065, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

comparant par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

parties défenderesses aux fins du prédit exploit STEFFEN.

II.
152.682
ENTRE :

la société anonyme de droit luxembourgeois **COMPAGNIE LUXEMBOURGEOISE D'ENTREPRISES**, en abrégé C.L.E. SA, établie et ayant son siège social à L-8009 Strassen, 19-21, route d'Arlon, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 9249, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 1^{er} mars 2013,

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

la société anonyme de droit belge **HENRI DETHIER ET FILS SA**, établie et ayant son siège social à B-4950 Waimes, 100/102, rue de Hottleux, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0428.586.778 ,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit SCHAAL du 1^{er} mars 2013,

comparant par Maître Luc TECQMENNE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

III.
156.330
ENTRE :

la société anonyme de droit luxembourgeois **K-POINT SA**, (anciennement dénommée **IMMOSELECT Luxembourg 2 SIBELIUS SA**), établie et ayant son siège social à L-1471 Luxembourg, 308, route d'Esch, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 120.186, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 29 juillet 2013,

comparant par Maître Karine SCHMITT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

la société anonyme de droit belge **ALLFIN SA**, établie et ayant son siège social à B-1000 Bruxelles, 56, rue des Colonies, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Bruxelles sous le numéro BE 0475.729.174, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit STEFFEN du 29 juillet 2013,

comparant par Maître Pierre HEDOUIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**IV.
160.975
ENTRE :**

la société anonyme de droit luxembourgeois **K-POINT SA**, (anciennement dénommée **IMMOSELECT Luxembourg 2 SIBELIUS SA**), établie et ayant son siège social à L-1471 Luxembourg, 308, route d'Esch, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 120.186, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 10 mars 2014,

comparant par Maître Karine SCHMITT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

la société anonyme de droit luxembourgeois **BALOISE ASSURANCES Luxembourg SA**, établie et ayant son siège social à L-8070 Bertrange, 23, rue du Puits Romain, Bourmicht, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 68.065, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit STEFFEN du 10 mars 2014,

comparant par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

V.

157.921
ENTRE :

la société anonyme de droit luxembourgeois **K-POINT SA**, (anciennement dénommée **IMMOSELECT Luxembourg 2 SIBELIUS SA**), établie et ayant son siège social à L-1471 Luxembourg, 308, route d'Esch, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 120.186, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 29 juillet 2013,

comparant par Maître Karine SCHMITT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

la société anonyme de droit belge **ALLFIN SA**, établie et ayant son siège social à B-1000 Bruxelles, 56, rue des Colonies, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Bruxelles sous le numéro BE 0475.729.174, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Pierre HEDOUIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 26 juin 2015.

Oùï Madame le vice-président Paule MERSCH en son rapport oral à l'audience publique du 19 février 2016.

Oùï la société anonyme de droit luxembourgeois K-POINT SA par l'organe de son mandataire Maître Karine SCHMITT, avocat constitué.

Oùï la société anonyme de droit luxembourgeois ALLFIN LUX S.A. et la société anonyme de droit belge ALLFIN SA par l'organe de leur mandataire Maître Pierre HEDOUIN, avocat constitué.

Ouï la société privée à responsabilité limitée de droit belge ARCHI-2000 SPRL et C.) par l'organe de leur mandataire Maître Florence MARIEMPIETRI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jacques WOLTER, avocat constitué.

Ouï la société anonyme de droit luxembourgeois COMPAGNIE LUXEMBOURGEOISE D'ENTREPRISES par l'organe de son mandataire Maître Claire PFEIFFENSCHNEIDER, avocat, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, avocat constitué.

Ouï l'association sans but lucratif de droit luxembourgeois SECOLUX, Association pour le contrôle de la Sécurité de la construction asbl par l'organe de son mandataire Maître Alexandre DILLMANN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marc KERGER, avocat constitué.

Ouï la société anonyme de droit luxembourgeois BALOISE ASSURANCES Luxembourg SA par l'organe de son mandataire Maître Sarah VAZQUEZ-LOPEZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Roland ASSA, avocat constitué.

Ouï la société anonyme de droit belge HENRI DETHIER ET FILS SA par l'organe de son mandataire Maître Luc TECQMENNE, avocat constitué.

I. Par exploit d'huissier en date du 19.12.2012, la SA K-Point (anciennement dénommée Immoselect Luxembourg 2 Sibelius) a régulièrement fait donner assignation à

- 1) la société anonyme de droit luxembourgeois Allfin Lux,
- 2) la société privée à responsabilité limitée de droit belge Archi-2000 SPRL,
- 3) C.) faisant le commerce sous la dénomination Tatiana Fabeck Architecte,
- 4) la société anonyme de droit luxembourgeois Compagnie Luxembourgeoise d'Entreprises, en abrégé CLE,
- 5) l'asbl Secolux,
- 6) la société anonyme de droit luxembourgeois Bâloise Assurances Luxembourg,

à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg siégeant en matière civile pour les parties assignées s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à lui payer le montant de 1.174.823,59 euros avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde et à lui rembourser les frais et honoraires exposés à hauteur du montant de 50.369,60 euros.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 15.000 euros sur base de l'article 240 NCPC ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

Au soutien de ses prétentions, la requérante fait exposer

-qu'elle est propriétaire d'un immeuble administratif et commercial de haut standing dénommé K-Point, sis au 18-20, rue Edmond Steichen à Luxembourg-Kirchberg,

-que courant octobre 2006, elle a confié à la société Allfin Lux (project manager) un projet dénommé « K » pour la construction d'un immeuble de haut standing et lui a remis un prospectus dénommé « presentation file » décrivant précisément l'immeuble à construire,

-qu'un contrat dénommé « contrat de project management » a été conclu et signé entre elle et la SA Allfin Lux en date du 30.11.2006,

-que la mission confiée au project manager Allfin Lux était la suivante :
« supervision et coordination du projet (études et travaux) »

-qu'il était expressément souligné en préambule dudit contrat que « *Le maître d'ouvrage se place dans une perspective d'une construction de haute qualité tant pour ce qui concerne la durée de vie du bâtiment, les standards d'équipement qui doivent répondre aux normes les plus récentes dans la matière, que pour l'aspect esthétique.* »,

-qu'elle a confié aux architectes C.) et Archi-2000 Sprl une mission globale d'architecture suivant contrat du 15.12.2006,

-que suivant contrat d'entreprise du 22.5.2007, elle a confié à la SA CLE la mission d'entrepreneur principal en charge de la construction d'immeuble,

-qu'elle a confié suivant deux conventions datées des 30.11.2006 une mission de contrôle à la société Secolux,

-que par contrat « Assurance Contrôle no DE.000.234 » et avenant en date des 16.5.2008 et 23.10.2008, elle a souscrit une assurance-ouvrage « Responsabilité décennale et biennale » auprès de la compagnie d'assurance Bâloise Assurances Luxembourg,

-que sur base de ce contrat, elle a dénoncé le sinistre dont s'agit suivant courrier recommandé du 11.10.2011 et enregistré par le courtier d'assurances Allia sous la référence 2011036,

-que les parties assignées sub 1 à 5 ont souscrit en date des 22 et 23 mai 2007 une convention dénommée « *Bouw Team* » ou *équipe de construction* afin de collaborer ensemble à l'élaboration du projet commun d'élaboration et de réalisation de l'immeuble K-Point, étant précisé à l'article 1 de l'accord de

collaboration que « *chacune gardant l'indépendance et la responsabilité qui lui sont spécifiques.* »,

-que l'immeuble litigieux a fait l'objet d'une réception définitive en date du 9.6.2010,

-que des réserves ont cependant été faites pour les stores hors sol,

-qu'à ce jour, ces réserves n'ont toujours pas été levées,

-que dès sa mise en fonction, l'immeuble a connu de manière récurrente de graves problèmes de dysfonctionnement des stores et de la GTC,

-qu'il a très vite été constaté :

*des dysfonctionnements récurrents des stores antisolaires et de leurs moteurs, les opérations de remplacement des moteurs défaillants (du fait de la conception de l'immeuble) nécessitaient la dépose partielle des éléments de façade, ce qui rendait ces dernières périlleuses,

*une qualité de la maille choisie (Kiwi Inox) défaillante, une déformabilité importante de la maille Inox causant de fortes frictions une fois enroulée,

*des caisses à stores trop petites,

-que malgré des réparations diligentées par CLE, les problèmes persistent, laissant déjà supposer qu'il s'agissait d'un problème général de conception et de réalisation,

-qu'une expertise fut diligentée par la requérante et que lors des opérations d'expertise du cabinet Nomex, l'ensemble des parties assignées sub 1 à 5 étaient présentes,

-qu'il ressort du rapport de l'expert Christophe Noël que « *La conception et la mise en exécution des stores antisolaires de l'immeuble K-Point doivent être entièrement reconsidérées.* »,

-que l'expert Zeutzius fut nommé au référé dans les causes se mouvant entre la requérante et les parties assignées sub 1 à 5, respectivement entre la société CLE et les SA Energys et Henri Dethier et Fils suivant ordonnance du 3.1.2012,

-qu'après investigations sur place et études techniques par des experts et ingénieurs, un rapport fut déposé en date du 30.7.2012,

-que l'expert Zeutzius retient un défaut de conception, des défauts d'exécution, un défaut de qualité du (des) produit(s) choisi(s) : mailles Inox et GTC d'origine chinoise, la responsabilité de l'architecte, des maîtres d'oeuvre, de l'entreprise générale et des entreprises exécutantes,

-qu'il souligne

*que l'accessibilité par l'extérieur aux stores est anormale et trop compliquée (nécessité de recourir à des nacelles élévatrices + des tailleurs de pierre) entraînant des dégâts aux pierres naturelles (de façade) et de l'isolation ; l'expert est d'avis qu'il faut modifier la conception du système pour lequel il convient de prévoir un entretien des stores par l'intérieur,

*à propos des caisses à stores, qu'elles sont trop petites et quasiment inaccessibles,

*à propos du moteur et de son alimentation, NO NAME (chinois) à éviter,

-que l'expert Zeutzius reconnaît la responsabilité pleine et entière de l'entreprise générale, des maîtres d'oeuvre, des entreprises exécutantes et du bureau de contrôle alors même que chacune des parties aurait dû être alertée par l'impossibilité d'un entretien normal des stores,

-que l'expert n'a cependant pas tranché le pourcentage de responsabilité entre chacune des parties attraites à la cause, appelant les parties à leur « *sens des responsabilités* » en « *trouvant un terrain d'entente pour remédier d'urgence à ces désordres* ».

La requérante fait valoir que depuis juillet 2012, les parties adverses se retrancheraient derrière un mutisme fautif, voir dolosif l'obligeant à agir judiciairement.

En droit, la requérante fait valoir que la responsabilité des parties assignées sub 1 à 5 est engagée alors que des vices et malfaçons ainsi que des inexécutions et non-conformités résultent de leur interaction. Elle base sa demande sur les articles 1779, 1792 et 2270 du Code Civil, sinon sur les articles 1142 et suivants du Code Civil, sinon sur la responsabilité contractuelle, sinon encore plus subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle.

La requérante réclame

-du chef de préjudice matériel le montant de 1.174.823,59 euros dont le détail s'établit comme suit :

3.1 Préjudice matériel :

Remplacement stores et moteurs après démontage du système en place :	+/- 700.000,00 €
-Coût de la Maîtrise d'œuvre :	+/- 140.000,00 €
-Coordination santé sécurité :	+/- 10.000,00 €
-Installation d'un système provisoire de stores intérieurs :	+/- 52.696,00 €

-Perte locative pendant +/- 5 mois de travaux :
 Loyer annuel : 4.354.041,48 € TTC
 Soit 362.836,79 €/mois TTC X 5 = 1.814.183,95 €
 Soit 15 % de la valeur locative globale : +/- 272.127,59 €

	Total : 1.174.823,59 €
--	------------------------

-du chef de frais divers et dépens le montant de 50.369,60 euros dont le détail s'établit comme suit :

-Remboursement Frais d'expertise :	15.000,00 € + p.m.
-Remboursement des frais d'avocat	30.000,00 € + p.m.
-Honoraires Jones Lang Lasalle :	5.369,60 € + p.m.
	Total 50.369,60 € + p.m.

A l'appui de ce volet de la demande, la requérante fait valoir qu'elle a été obligée d'assigner les parties défenderesses alors qu'aucune d'entre elles n'a suivi les recommandations de l'expert visant à se réunir pour trouver une solution commune aux problèmes inhérents aux stores et à la GTC rendant impropre l'immeuble à son usage et à sa destination.

Enfin la requérante sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 15.000 euros sur base de l'article 240 NCPC.

II. Par exploit d'huissier en date du 1.3.2013, la SA Compagnie Luxembourgeoise d'Entreprise (en abrégé CLE) a fait donner assignation à la société anonyme de droit belge Henri Dethier et Fils à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg siégeant en matière civile pour l'assignée s'entendre dire qu'elle sera tenue d'intervenir dans le litige opposant la SA CLE à la société K-Point et s'entendre dire qu'elle devra prendre fait et cause pour la requérante. Pour le cas où l'assignation principale serait déclarée recevable et fondée, l'assignée s'entendre dire qu'elle devra tenir quitte et indemne la requérantes de toutes condamnations pouvant être prononcées à son encontre à la requête de la société K-Point dans le cadre de l'instance introduite par cette dernière à l'encontre de la SA CLE, y compris d'une éventuelle condamnation aux frais. La société CLE sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 NCPC ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

Au soutien de ses prétentions, la requérante en intervention fait exposer

-qu'elle a été chargée par contrat d'entreprise générale en 2007 de l'exécution des travaux de gros œuvre, de techniques et de parachèvements nécessaires à la réalisation clé sur porte de l'immeuble sis rue Edward Steichen-Kirchberg-Luxembourg,

-qu'elle a chargé la société Dethier des travaux de façade, y compris l'installation des stores,

-que s'il devait y avoir un défaut de conception et/ou une mauvaise exécution, *quod non*, ces faits sont à reprocher au sous-traitant Dethier qui, outre le fait qu'en sa qualité de spécialiste, il a participé à la conception du monobloc (caisses à store fixés sur les châssis de fenêtre), il a également dans ses ateliers, procédé lui-même au montage des caisses à store sur les châssis de ses fenêtres avant de venir les poser en façade de l'immeuble litigieux.

En droit, la requérante en intervention conclut à ce que pour le cas où une responsabilité devait être retenue à sa charge, celle de l'assignée se trouve à son tour engagée à son égard principalement sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun et notamment les articles 1142 et 1147 du Code Civil, subsidiairement sur base des articles 1792 et 2270 du Code Civil, sinon plus subsidiairement encore sur base des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

Cette affaire fut enrôlée sous le no 152682, rôle qui a été joint au rôle 150049 suivant mention au dossier en date du 3.7.2013.

III.Par exploit d'huissier du 29.7.2013, la SA K-Point a fait donner assignation à la SA de droit belge Allfin à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg siégeant en matière civile pour

-s'entendre déclarer tenue d'intervenir dans le litige actuellement pendant devant la 11e section portant le no de rôle 151049,

-s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon pour le tout, ensemble avec les assignées sub 1 à 5 à payer à la requérante le montant de 1.174.823,59 euros avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde,

-s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon pour le tout, ensemble avec les assignés sub 1 à 5 à rembourser à la requérante les frais et honoraires exposés à hauteur de 50.369,60 euros.

La SA K-Point sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 15.000 euros sur base de l'article 240 NCPC ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

Au soutien de son assignation en intervention, la SA K-Point fait exposer

-qu'elle a confié à la SA Allfin en date du 30.11.2006 un mandat de « *project manager* » avec mission de supervision et de coordination d'un projet visant à

la construction d'un immeuble de haut standing sis au 18-20, rue Edmond Steichen à Luxembourg-Kirchberg,

-qu'en date du 10.7.2007, une société de droit luxembourgeois dénommée Allfin Lux SA, ayant pour actionnaire unique la société Allfin (Belgique), est constituée pour parfaire cette mission,

-que la société K-Point, du fait de nombreux vices graves et non-conformités affectant son immeuble, avait diligenté une expertise judiciaire,

-que la société Allfin Lux fut assignée et a assisté aux opérations d'expertise sans réserve aucune quant à sa qualité,

-que lors des opérations d'expertise tant Allfin Lux que Allfin (Belgique) ont été représentés par Maître Christian Point, assisté par Maître Pierre Hedouin,

-que la société Allfin Lux est dès lors investie d'un mandat apparent par Allfin (Belgique),

-que la société Allfin Lux dénie dans le cadre du litige principal sa qualité et affirme que seule son actionnaire unique Allfin est partenaire commercial et a partant qualité pour figurer au litige,

-qu'il y a lieu d'appeler à la cause la SA de droit belge Allfin selon les arguments de fait et de droit opposés par Allfin Lux figurant dans la demande principale.

La SA K-Point conclut en conséquence à ce que la SA de droit belge Allfin

-soit déclarée tenue d'intervenir dans le litige actuellement pendant devant la 11e chambre,

-soit condamnée solidairement, sinon in solidum, sinon pour le tout, ensemble avec les assignées sub 1 à 5 à payer à la requérante le montant de 1.174.823,59 euros avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde,

-soit condamnée solidairement, sinon in solidum, sinon pour le tout, ensemble avec les assignés sub 1 à 5 à rembourser à la requérante les frais et honoraires exposés à hauteur de 50.369,60 euros.

La SA K-Point sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 15.000 euros sur base de l'article 240 NCPC ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

Cette assignation en intervention fut inscrite sous le no du rôle 156330 et a fait l'objet d'une jonction aux précédents rôles suivant mention au dossier en date du 6.11.2013.

La même assignation en intervention a, de manière superflue, été enrôlée une seconde fois et enrôlée sous le no 157921. Ce deuxième rôle peut partant être rayé pour faire double emploi avec le rôle 156330.

IV. Par exploit d'huissier en date du 10.3.2014, la SA K-Point a fait donner assignation à la SA Bâloise Assurances Luxembourg à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg siégeant en matière civile afin qu'elle

-soit déclarée tenue d'intervenir dans le litige actuellement pendant devant la 11e chambre,

-soit condamnée solidairement, sinon in solidum, sinon pour le tout, ensemble avec les assignées sub 1 à 5 à payer à la requérante le montant de 1.174.823,59 euros avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde,

-soit condamnée solidairement, sinon in solidum, sinon pour le tout, ensemble avec les assignés sub 1 à 5 à rembourser à la requérante les frais et honoraires exposés à hauteur de 50.369,60 euros.

La SA K-Point sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 15.000 euros sur base de l'article 240 NCPC ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

Cette demande en intervention a été enrôlée sous le no 160975 et a été jointe aux précédents rôles suivant mention au dossier du 22.4.2014.

ARGUMENTAIRES EN DEFENSE

La **SA Allfin Lux** demande à être mise hors cause, sinon à voir dire que la demande adverse est injustifiée à son égard.

La **SA Allfin** soutient que les obligations découlant de son engagement au titre de *project manager* constituent des obligations de moyens et renvoie à ce titre à l'article 3 du contrat qu'elle a conclu avec la SA K-Point. Aucune faute concrète ne serait prouvée à sa charge.

S'agissant du rapport de l'expert Fernand Zeutzius, il encourrait la nullité pour dépassement par l'expert de la mission lui confiée au référé.

Subsidiairement, son rapport serait hautement critiquable et inexploitable.

L'expert n'aurait pas recherché les causes et origines exactes des dysfonctionnements affectant les stores.

L'expert n'aurait pas mené d'investigations en vue de déterminer si le dysfonctionnement ponctuel de certains stores provient d'une panne de son moteur, d'un blocage mécanique du store, d'une mauvaise connexion électrique ou encore d'un dysfonctionnement de la gestion technique centralisée.

Une analyse des pièces communiquées à l'expert lui aurait permis de constater que la GTC fonctionnait parfaitement au moment de la réception et que les dysfonctionnements de la gestion des stores sont apparus après réception et surtout suite aux aménagements locatifs et aux transformations qui ont été apportés aux installations par Paul Wagner & Fils et Sauter auxquels Allfin serait totalement étrangère.

L'expert se contenterait d'évoquer qu'il s'agit d'éviter les installations « *no name* » sans fournir la moindre explication quant au rôle causal qui existerait entre ces installations prétendument « *no name* » et les problèmes rencontrés. L'expert se serait abstenu d'effectuer une analyse de la maille Solar Mesch, notamment sur base des fiches techniques pour constater que les caractéristiques de la maille Solar Mesch sont tout à fait similaires à la maille Kiwi. La société K-Point aurait de plus bien été informée du choix de la maille Solar Mesch et aurait validé ce choix.

Quant aux montants, ceux retenus par l'expert ne seraient pas expliqués. Les montants de 700.000 euros ou encore de 150.000 euros pour les coûts de maîtrise d'oeuvre seraient excessifs.

En ordre subsidiaire, pour le cas où une responsabilité devait être retenue à sa charge, la société Allfin formule des demandes en garantie à l'encontre des autres parties défenderesses qui seraient condamnées, ceci sur base des manquements contractuels qui seraient retenus dans le chef de ces dernières dans l'exécution de leur contrat avec le maître de l'ouvrage et qui constituent vis-à-vis de Allfin des fautes délictuelles au sens des articles 1382 et 1383 du Code Civil. Elle conclut à voir condamner *in solidum*, sinon chacune pour sa part (C.), la société Archi-2000, la société CLE, l'asbl Secolux et la compagnie La Bâloise à tenir la société Allfin quitte et indemne des condamnations qui seraient prononcées à son encontre. Plus subsidiairement, elle demande à voir ordonner un partage de responsabilité dans des proportions très largement favorables à la société Allfin.

Enfin la société Allfin sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 NCPC.

La **société CLE** rejoint la société Allfin en ce qui concerne ses critiques à propos du rapport de l'expert Fernand Zeutzius. Elle demande à voir déclarer le rapport Zeutzius incomplet et conclut à voir ordonner la poursuite des opérations d'expertise telles qu'ordonnées par le juge des référés le 9.9.2011.

Les **architectes** contestent les constatations de l'expert tant au niveau de l'identification des causes des troubles constatés qu'au niveau de la description des moyens de remise en état et au niveau de l'évaluation des dommages.

Ils s'opposent à ce que l'expert Zeutzius soit nommé pour une nouvelle mission ou que la mission de l'expert ne soit prolongée alors qu'il aurait montré que ses connaissances ne sont pas à la hauteur des problèmes constatés.

Ils soutiennent que leurs obligations constituent des obligations de moyens, leur mission ayant consisté à accompagner le maître de l'ouvrage dans la mise en œuvre des plans et des cahiers des charges qu'il a préparés. Ils contestent toute faute ou négligence dans l'exécution de leur mission. Les montants réclamés sont contestés. En ordre subsidiaire, ils pourraient s'exonérer de leur responsabilité en raison d'une obligation de résultat par les fautes imprévisibles et irrésistibles du maître de l'ouvrage qui n'a pas fait respecter le contrat qu'il a signé avec l'entrepreneur général et de l'entrepreneur général qui n'a pas respecté le contrat qu'il a signé. En ordre subsidiaire, il y aurait lieu à un partage de responsabilité largement favorable à l'architecte. Ils demandent acte de leur demande reconventionnelle contre la société Allfin, la société CLE, l'asbl Secolux et la compagnie d'assurances La Bâloise sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code Civil et concluent à voir condamner ces parties à les tenir quittes et indemnes de leur part de responsabilité. Enfin ils sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 8.625 euros sur base de l'article 240 NCPC.

L'**asbl Secolux** fait plaider que la convention de contrôle exclut expressément les équipements et donc les stores à propos desquels la SA K-Point dénonce de graves problèmes de dysfonctionnement. Elle conclut au débouté de la demande à son égard.

Par conclusions du 11.12.2013, l'asbl Secolux demande à titre subsidiaire à voir ordonner une expertise afin de déterminer le dommage réel de la société K-Point.

La **compagnie d'assurance Bâloise** conclut à la nullité de l'exploit introductif à son encontre, sinon subsidiairement à sa mise hors cause au motif qu'aucune demande ne serait formulée à son égard. Plus subsidiairement elle fait plaider l'absence de couverture en garantie des prétendus dysfonctionnements des stores et de leur gestion technique contrôlée. Infiniment subsidiairement, elle conclut à la nullité du rapport d'expertise Zeutzius pour excès de mission en ce

que l'expert aurait écrit : *»En conclusions, le soussigné est d'avis que ce lot des stores contrôlé par Secolux devrait être compris dans une assurance professionnelle offerte.* » En tout état de cause, la Bâloise sollicite à l'encontre de la SA K-Point la condamnation de cette dernière à lui payer le montant de 6.000 euros au titre de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du Code Civil ainsi que le montant de 6.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC.

La **société Dethier** soulève d'abord la nullité de l'exploit d'assignation en intervention à son encontre pour libellé obscur.

Ensuite elle soulève la prescription de l'action à son encontre, le délai biennal ayant expiré.

A titre subsidiaire, elle fait valoir la réception et l'agrément de ses travaux par la société CLE. A ce titre, elle fait valoir qu'il y aurait eu réception provisoire de ses travaux, résultant notamment du paiement intégral par CLE du coût de ses travaux et de la libération de la première moitié du cautionnement par elle constitué.

Il y aurait d'ailleurs avoué extrajudiciaire quant à l'absence de responsabilité dans le chef de la société Dethier, la société CLE ayant reconnu par courrier du 20.10.2010 à la SA AXA Real Estate Belgium versé en cause par la société K-Point en pièce 9 qu'aucune responsabilité ne peut être imputée à la qualité de pose des stores qui ont fonctionné correctement depuis la fin du mois d'octobre 2008.

Ensuite elle fait valoir que la SA CLE a passé diverses commandes nouvelles à la SA Dethier et à des entreprises tierces dans le cadre de travaux de contrôle et de réparation des stores litigieux. Il résulterait des pièces qu'elle verse en cause que la société CLE considère que la société Dethier comme définitivement exonérée de toute responsabilité quant aux désordres se manifestant puisqu'elle lui rémunère les réparations commandées après réception-agrément de ses travaux :

pièce 7 du dossier de la SA Dethier : facture no 100106 du 31.8.2010 de la société Dethier relative à l'intervention requise par la société CLE du fait des dysfonctionnements des stores:15.273,50 euros + TVA, soit 17.564,53 euros ;

pièce 9 du dossier de la SA Dethier : preuve du paiement, sans aucune réserve par la société CLE du montant de la facture no 100106 du 31.8.2010 de la société Dethier ;

pièce 6 du dossier de la société Dethier :facture du 25.5.2010 de la SAS Lefevre à la société CLE relative au contrôle et à la réparation des stores litigieux ;

pièce 8 du dossier de la société Dethier : facture du 29.9.2010 de la sàrl EIB à la société CLE relative au démontage et au remontage des stores litigieux ;

pièce 10 du dossier de la société Dethier : facture du 23.2.2011 de la sàrl Bamolux à la société CLE relative à la réparation des stores litigieux.

La société CLE ne pourrait plus remettre en cause la responsabilité de la société Dethier pour d'éventuels vices (contestés) apparents qu'elle a agréés, reconnaissant au demeurant explicitement l'absence de toute responsabilité de la société Dethier en la rémunérant des travaux de réparation réalisés ensuite de l'exécution de ses travaux de base.

Aucune faute ne serait établie à sa charge, n'étant pas tenue d'un devoir de conception, ni de coordination, ceux-ci incombant à l'architecte, l'ingénieur, au promoteur K-Point ainsi qu'à l'entrepreneur général CLE. Elle se serait limitée à placer un ensemble qui lui a été fourni et ce en respectant les plans qui lui ont été communiqués par la société CLE.

La société Dethier remet enfin en cause la validité du rapport d'expertise, sinon à tout le moins sa pertinence.

A titre reconventionnel, la SA Dethier demande à l'encontre de la société CLE que le jugement à venir vaille réception définitive de ses travaux et que soit ordonnée la libération du solde de cautionnement par elle constitué.

Par voie d'action incidente, la SA Dethier demande la condamnation de la Bâloise à couvrir le sinistre et en conséquence la condamner à garantir la SA Dethier de toutes sommes qui seraient par elle dues en principal, intérêts, frais et dépens. A ce titre, la société Dethier fait plaider qu'elle rapporte la preuve que l'asbl Secolux a contrôlé l'intégralité de ses menuiseries, y compris les stores qui y ont été fixés. Elle se réfère notamment à un rapport de visite du 20.3.2008 (pièce 12 du dossier Dethier:annexe 5)

Enfin la SA Dethier demande acte de son action contributoire à l'encontre de tout autre intervenant à l'acte de construire avec lequel sa responsabilité pourrait être retenue in solidum.

MOTIFS DE LA DECISION

QUANT AUX DEMANDES DE LA SA K-POINT

Il résulte des pièces dont dispose le Tribunal

I. qu'en date du 30.11.2006, la SA Sibelius (actuellement K-Point) a conclu avec la SA Allfin un contrat de project management suivant lequel

*la SA Sibelius a décidé de développer un projet immobilier destiné à la location et à l'investissement dans la rue Edward Steichen à Luxembourg-Kirchberg avec la précision que le maître d'ouvrage se place dans la perspective d'une construction de haute qualité tant pour ce qui concerne la durée de vie des bâtiments, les standards d'équipement qui doivent répondre aux normes les plus récentes dans la matière que pour l'aspect esthétique,

*la SA Sibelius a donné mandat à la SA Allfin d'effectuer en son nom et pour son compte une mission de supervision et de coordination de son projet, mission qui sera menée en étroite collaboration du maître d'ouvrage, de l'architecte, des ingénieurs des bureaux d'étude et des entreprises chargées de l'exécution du projet ;

II)qu'en date du 15.12.2006, la SA Sibelius a conclu un contrat d'architecte avec la société de droit belge Archi-2000 et C.) concernant son projet immobilier ;

III)que la SA Sibelius a conclu une convention Bouw-Team avec la SA CLE en tant qu'entrepreneur général pour son projet immobilier.

Le Tribunal tient à relever d'emblée que la SA Allfin Lux a été assignée à tort, alors qu'il résulte clairement du contrat de Project Management que le co-contractant de la SA Sibelius (actuellement K-Point) est la société de droit belge Allfin SA.

Il convient de mettre la SA Allfin Lux hors cause et de laisser à charge de la SA K-Point les frais et dépens de l'instance pour autant que dirigée contre la SA Allfin Lux.

S'agissant ensuite des assignations lancées à l'encontre de la compagnie d'assurances Bâloise, force est de constater que cette dernière a été une première fois assignée suivant exploit du 19.12.2012 sans que cependant aucune demande n'ait été formulée à son encontre ni dans la motivation, ni dans le dispositif dudit exploit. Les frais de cette assignation pour autant que dirigée à l'encontre de la Compagnie La Bâloise sont dès lors à laisser à charge de la société K-Point.

La Compagnie La Bâloise a ensuite été régulièrement assignée en intervention suivant exploit du 19.12.2012 de sorte que c'est par le biais de cette assignation qu'elle a réellement et régulièrement été mise en cause dans le cadre du litige dont s'agit.

S'agissant de la demande principale pour autant que dirigée à l'encontre du bureau de contrôle Secolux, cette dernière a d'emblée fait plaider qu'elle n'aurait pas été chargée du contrôle des équipements de l'immeuble en cause et conclut en conséquence au débouté de la demande à son encontre.

Il convient ainsi d'abord de déterminer ce dont le bureau de contrôle a été chargé dans le cadre du projet immobilier de la société K-Point.

Suivant la convention de contrôle technique signée entre la SA Sibelius (actuellement K-Point) et le bureau de contrôle Secolux en date du 30.11.2006, il a été convenu que Secolux est chargé par la SA Sibelius, conformément aux conditions générales, du contrôle technique, de l'étude et de l'exécution des travaux suivants :

GROS OUVRAGES CLOS : terrassements, remblais, canalisations enterrées et de drainage de l'ouvrage assuré jusqu'à la limite du terrain privé, béton, béton armé, charpente métallique, maçonneries et cloisons fixes, dispositifs d'étanchéité des sous-sols et de toitures (à l'exception des coupoles), charpente en bois, couverture, ferblanterie, façades, menuiseries extérieures y compris les vitrages, chapes de sols, plafonnages, enduits et faux plafonds fixes, parquets, carrelages, marbres, canalisations encastrées en dalle, en chape ou en gaines maçonnées, les parties fixes des portes intérieures, les charpentes fixes des ascenseurs et monte-charge, les garde-corps ;

MENUS OUVRAGES: les parties mobiles des menuiseries intérieures y compris les vitrages, les faux plafonds démontables, faux planchers, cloisons amovibles, revêtements muraux autres que ceux repris en gros ouvrages à l'exclusion des papiers peints, tissus et peintures.

Les équipements (avec performances) sont rayés avec la mention manuscrite «NON PAS PARTIE DE LA MISSION». Ils sont définis comme suit : *Installations sanitaires, de chauffage, d'ascenseurs, de ventilation, de climatisation y compris les canalisations, radiateurs, tuyauteries, conduites et gaines de toutes sortes autres que ceux constituant les gros ouvrages clos et installations d'électricité à l'exclusion des courants faibles tels que la téléphonie, les systèmes d'alarme, la signalisation lumineuse, etc.* avec la précision que ne font pas partie des postes contrôlés: les parkings extérieurs sur terre-plein, les voiries et les aménagements extérieurs, les travaux de peinture et de protection contre la corrosion implicitement ou explicitement mentionnés dans la liste ci-avant et réalisés en usine ou sur chantier.

D'après le contrat « Assurance Contrôle » établi et conclu à propos du projet immobilier dont s'agit, les postes contrôlés et assurés sont

-pour les gros ouvrages clos : terrassements, remblais, canalisations enterrées et de drainage de l'ouvrage assuré jusqu'à la limite du terrain privé, béton, béton armé, charpente métallique, maçonneries et cloisons fixes, dispositifs d'étanchéité des sous-sols et de toitures (à l'exception des coupoles), charpente en bois, couverture, ferblanterie, façades, menuiseries extérieures y compris les vitrages, chapes de sols, plafonnages, enduits et faux plafonds

fixes, parquets, carrelages, marbres, canalisations encastrées en dalle, en chape ou en gaines maçonnées, les parties fixes des portes intérieures, les charpentes fixes des ascenseurs et monte-charge, les garde-corps ;

-pour les menus ouvrages: les parties mobiles des menuiseries intérieures y compris les vitrages, les faux plafonds démontables, faux planchers, cloisons amovibles, revêtements muraux autres que ceux repris en gros ouvrages à l'exclusion des papiers peints, tissus et peintures.

Force est de constater que la rubrique des équipements exclus n'énumère pas le dispositif des stores électriques.

Il résulte de plus d'un rapport de visite de l'asbl Secolux concernant le contrôle en vue de la souscription d'une assurance décennale et /ou biennale avec pour objet un prototype de menuiseries extérieures que l'asbl Secolux a procédé au contrôle d'un prototype de fenêtre. D'après ce rapport, l'asbl Secolux a constaté que ce prototype de fenêtre est posé. L'asbl Secolux formule notamment la remarque suivante : « *Le passage du câble électrique du store à travers la membrane EPDM devrait être étanchéisé à l'aide d'un « presse-étoupe » colmaté au mastic.»*

Il s'en dégage à suffisance que l'asbl Secolux a porté une appréciation sur la menuiserie extérieure y compris le système de stores, requérant une adaptation pour le passage du câble électrique des stores.

Enfin et surtout convient-il de relever que dans son procès-verbal de départ des garanties décennales du 30.10.2008, l'asbl Secolux a inclus les menuiseries métalliques de l'entreprise Dethier dans les ouvrages contrôlés et assurés.

Ainsi le Tribunal considère que dans le concept de *menuiseries extérieures y compris les vitrages*, il faut inclure le dispositif y intégré des stores.

En tout état de cause, le Tribunal tient à noter que l'asbl Secolux a participé aux opérations des expertises, tant amiable que judiciaire, sans émettre la moindre réserve en ce qui concerne son intervention de contrôle concernant les ouvrages actuellement litigieux que constitue le dispositif relatif aux stores. L'ordonnance de référé du 9.9.2011 mentionne même expressément que l'asbl Secolux ne s'est pas opposée à voir nommer un expert avec la mission telle que libellée par la société K-Point, à l'exception du point 7.

Il se dégage de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'asbl Secolux, tout comme la Bâloise, ne sauraient plaider l'exclusion du dispositif des stores de la mission de contrôle, respectivement de la couverture en garantie et partant le débouté de la demande adverse à leur égard pour ce motif.

S'agissant du bien-fondé des demandes dirigées contre la SA Allfin, la société CLE, **C.**), la société Archi -2000, l'asbl Secolux et la compagnie d'assurances Bâloise, le Tribunal entend d'abord reprendre brièvement les antécédents factuels et judiciaires.

Il résulte des pièces versées en cause que les parties assignées sont respectivement liées à la SA K-Point par
-un contrat de *project management* pour la SA Allfin,
-un contrat d'entreprise générale pour la société CLE,
-un contrat d'architecte avec **C.**) et la société Archi-2000.

Il a été précédemment retenu que l'asbl Secolux avait pour mission de contrôler les stores électriques comme faisant partie intégrante des menuiseries métalliques et que la Bâloise est engagée en tant qu'assureur desdits ouvrages contrôlés.

Le Tribunal constate qu'un « *Certificate of Final Acceptance* » a été établi entre la société K-Point, d'une part, et notamment la SA Allfin, la société CLE ainsi que **C.**) et la société Archi 2000, d'autre part.

Ce document fixe la date de la réception définitive au 9.6.2010.

Il comporte des réserves reprises dans une liste intitulée « *Minor defects list* ». Y sont compris deux postes concernant les stores de protection solaire libellés comme suit

« -reste 3 stores à remplacer aux étages (toile et moteur) jusqu'au 25.6.2010 pour une valorisation d'un montant de 4.888 euros
-10 stores à réparer au rez-de-chaussée jusqu'au 25.6.2010 pour une valorisation d'un montant de 5.446 euros. »

Il en résulte que les stores électriques et la gestion technique centralisée y afférente ont dans leur ensemble fait l'objet d'une réception et ce en dehors des quelques réserves mineures et ponctuelles formulées à propos seulement d'une petite quantité de stores au sujet desquels il n'est pas établi que les réserves aient été levées.

Il est admis que rien ne s'oppose à ce qu'une réception définitive soit assortie de réserves relatives à certaines imperfections constatées. Les éléments réservés ne seront alors pas considérés comme acceptés et continueront ainsi de relever du droit commun de l'exécution contractuelle jusqu'à leur levée. Par contre, pour tous les travaux par rapport auxquels aucune réserve n'a été formulée, la réception produira ses pleins effets.

La réception a pour effet, d'une part, de mettre fin au contrat de louage d'ouvrage en matérialisant, avec ou sans réserves, l'exécution des travaux

commandés. Dès lors, le constructeur est fondé à exiger le paiement de la prestation qu'il a accomplie, sans que le maître de l'ouvrage puisse valablement lui opposer l'exception non adimpleti contractus.

D'autre part, la réception marque la fin de la période exclusivement réservée à la responsabilité de droit commun pour ouvrir un temps partagé avec les garanties légales des constructeurs. Dans ce contexte, elle constitue le point de départ de la plupart des délais pour agir en réparation des désordres de construction (Juris-Classeur Civil Code, Art. 1788 à 1794, Fasc. 21 : construction, condition préalable des responsabilités : réception des travaux, n°2).

Jusqu'à la réception ou à défaut de réception, le constructeur est donc soumis à la responsabilité contractuelle de droit commun (article 1147 du Code Civil). Par contre, à partir de la réception de l'ouvrage, le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code Civil va s'appliquer. (cf La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, Pasirisie luxembourgeoise 2014, Georges RAVARANI n°625).

En cas de vice de construction, les articles 1792 et 2270 du Code Civil instituent une garantie respectivement décennale pour les vices affectant des gros ouvrages et en compromettent la solidité, et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages.

Quant aux travaux ayant fait l'objet de réserves lors de la réception, ces derniers restent soumis aux principes de la responsabilité de droit commun jusqu'à leur levée.

En présence d'une réception concernant les ouvrages critiqués, hors les quelques postes réservés, le litige se mouvant entre la requérante et les parties assignées sub 1) à 5) en tant que constructeurs sera dès lors analysé non pas sur les principes de la responsabilité contractuelle de droit commun, mais sur base du régime de la responsabilité institué en cas de vices de construction par les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

En cas de vice de la construction, les articles 1792 et 2270 du Code Civil instituent une garantie respectivement décennale pour les vices affectant des gros ouvrages et en compromettent la solidité et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages.

Pour trancher la question de savoir s'il s'agit en l'espèce de menus ou gros ouvrages, il convient d'évoquer la position des experts qui se sont exprimés jusqu'ici et dont les conclusions, que ce soit pour l'expertise amiable de

Christophe Noël ou celle judiciaire de Fernand Zeutzius, y compris l'avis de Andreas Neumann, ont été utilement soumis au débat contradictoire.

S'agissant de l'expertise Noël

En janvier 2011, l'expert Christophe Noël a été chargé d'examiner l'immeuble K-Point en raison de la problématique de dysfonctionnement des stores anti-solaires équipant les baies vitrées de l'immeuble tant au niveau rez-de-chaussée qu'au niveau des étages.

Dans son introduction, l'expert Noël expose que l'immeuble connaît de manière récurrente des dommages électriques au niveau des moteurs électriques de mouvement des stores (descentes et montées). Cet état de fait existant depuis la mise en exploitation de l'immeuble oblige le remplacement à neuf (prestations effectuées par la SA CLE) des moteurs endommagés avec dépose et repose des pierres de parement. Malgré ces remplacements, les dysfonctionnements subsistent laissant sous-entendre un problème technique de fond plus général. »

Ont participé aux opérations d'expertise C.), la SA Allfin Lux, la SA CLE, la société Dethier en tant que sous-traitant de la SA CLE, la société Jones Lang Lasalle, les firmes Sauter, Wagner et Energys, le bureau d'expertise Romain Fisch ainsi que le bureau de contrôle Secolux.

Une première réunion d'expertise technique s'est tenue en date du 2.3.2011.

Les points suivants ont été exposés et discutés :

*« *Suite aux dysfonctionnements récurrents des moteurs de mouvement des stores anti-solaire, les opérations de remplacement des moteurs défectueux nécessitant la dépose partielle des façades gênent fortement l'exploitation normale de l'immeuble (et donc le locataire) du fait de la mobilisation d'engin de type nacelle, du stockage des pierres déposées sur site et de l'intervention de plusieurs entreprises sur site. Des réclamations officielles sont adressées par le locataire au propriétaire de cet immeuble.*

**Les modalités d'accès aux moteurs électriques de mouvement. En d'autres termes, il est question de répondre techniquement à une impossibilité d'accès au moteur sans dépose de pierres de parement des façades.*

**Descriptions des éléments constitutifs des stores mis en œuvre : le type de maille métallique et de rails de guidage mis en œuvre – la barre de lestage.*

**Les dimensions de la caisse à store soit décrire techniquement le volume et sa position prévus pour le positionnement du moteur électrique en partie supérieure du châssis en comparaison avec le volume du store dans sa position enroulée (maille métallique)*

**Le problème électrique soit décrire le raccordement du moteur aux organes électriques intérieurs, la relation du fonctionnement du moteur avec la régulation générale de l'immeuble (asservissement)*

**La possibilité d'accès au prototype mis en œuvre au début du projet de construction.*

Il ressort des discussions les éléments de réponse suivants :

MAILLE METALLIQUE-LESTAGE

**La maille prévue par l'architecte est de type Kiwi de la firme GKD (page 62 du cahier des charges). M.B.) (CLE) confirme que la maille métallique mise en œuvre sur le bâtiment K-Point est de type Inox, provient de Chine, mais pas de la firme GKD.*

**M.B.) présente en réunion du 02/03 deux échantillons de maille inox dont celle mise en œuvre. La question de la déformabilité importante de cette maille métallique est posée à la firme CLE. Cette dernière rétorque que pour des raisons de coût et d'insuffisance de place dans la caisse à store, une maille relativement souple a été sélectionnée présentant les mêmes pouvoirs thermiques que la maille GKD. M.B.) informe l'architecte qu'il n'a pu se procurer le modèle 207 prévu au cahier des charges de l'architecte.*

**Ce type de maille métallique doit être en permanence lesté de manière à tendre la maille, d'où la présence d'une barre de lestage d'un poids de 7 kg – le lestage a été calculé par le sous-traitant de CLE (Chine).*

**Il a pu être constaté in situ que cette maille métallique se dégrade sur les côtés latéraux au contact avec les rails de guidage métallique (photographie ci-jointe).*

MOTEUR ELECTRIQUE

**Le moteur électrique est de type cylindrique intégré dans l'axe d'enroulement muni d'une protection thermique avec fins de courses intégrées (haut et bas).*

**L'alimentation électrique de ce type de moteur (asynchrone) est de 220 volts.*

**M.B.) (CLE) informe que ces moteurs proviennent de leur fournisseur chinois sélectionné par leur maison mère CFE et que tous les pré-réglages ont été effectués par ce sous-traitant chinois.*

**Durée de vie normale d'un moteur de store : 15 années avec un entretien annuel une fois par année (graissage).*

**L'accès au moteur de store est rendu possible selon conception de l'architecte via un cadre périphérique extérieur démontable. La firme CLE rétorque que ce cadre, une fois démonté, ne permet pas l'accès au moteur de mouvement. C'est pour cette raison qu'il est nécessaire de procéder au démontage des pierres agrafées de façade. Je précise que le démontage de ces pierres s'effectue via rupture des agrafes métalliques, que cette modalité de démontage des pierres aura pour conséquence de fragiliser les pierres de façade (éléments du gros ouvrage clos) et mettre le site en relative insécurité vis-à-vis des tiers.*

**Les dommages survenant sur les moteurs électriques (court-circuit) du fait du fonctionnement des stores résultent d'un effort trop important, de l'absence de fonctionnement de la protection thermique intégrée ou d'un asservissement à la régulation générale de l'immeuble. Les raisons techniques de survenance de ces efforts sont les suivantes : déformation importante du tablier métallique et blocage dans la caisse à store (volume de la caisse à vérifier)- blocage du tablier sur une lisse de guidage (enroulement non équerre de la maille) - poids du tablier et barre de lestage (dimensionnement).*

**L'ensemble moteur électrique- rails de guidage – caisse à store a été fixé sur le châssis de fenêtre par la firme Dethier (sous-traitant de la SA CLE). La firme Dethier n'a en rien effectué les réglages de fonctionnement du moteur concerné et plus particulièrement les fins de course.*

Il est convenu - de commun accord – qu'une seconde réunion technique se tiendra sur les lieux en vue de vérifier réellement les dimensions de la cage à store, des dispositifs de montage et de raccordement électrique des moteurs, de la possibilité d'enlèvement de ces derniers via le cadre amovible et ce sans démontage des pierres de façade.

La date du 16.3.2011 à 10h00 est retenue, il est convenu que la firme CLE organisera l'amenée sur site d'une nacelle en vue d'accéder à un moteur de store positionné au-dessus du niveau premier étage.

Une deuxième réunion d'expertise technique a eu lieu en date du 16.3.2011.

L'objectif principal de cette réunion avait comme objectif de visualiser les équipements positionnés en partie arrière de la façade en pierres naturelles agrafées et en relation avec le fonctionnement des stores. Pour les besoins de cette expertise, deux pierres agrafées ont été déposées en partie supérieure d'un châssis ; elles ont été reposées après la présente réunion d'expertise.

Les constats sont les suivants :

**La caisse à store dispose d'un carénage métallique démontable permettant l'accès au moteur électrique. Ce dispositif positionné en périphérie du châssis a été démonté via enlèvement des vis de fixation.*

**Le moteur de mouvement des stores est positionné immédiatement au-dessus du châssis est de longueur supérieure à la largeur entre les rails de guidage. Il est fixé sur la structure béton via pattes métalliques de fixation au nombre de deux.*

**Le moteur métallique est équipé d'un câble d'alimentation branché immédiatement sur la partie électrique du moteur. Il est alimenté en 220 Volts, est muni d'une protection thermique (apparemment hors fonction). Cette protection thermique n'est en rien asservie à la régulation générale de l'immeuble de sorte que lorsqu'un défaut électrique se produit sur le moteur, ce dernier n'est pas reporté.*

**La maille anti-solaire est enroulée de manière hors équerre avec comme conséquence un hors niveau de la barre de lestage et blocage de cette dernière en partie haute du châssis. De surcroît, aucun espace n'a pu être constaté entre la face extérieure de la maille enroulée et la face intérieure de la caisse du store.*

**Les tests de démontage du moteur depuis l'accès prévu en pourtour du châssis se sont avérés infructueux ; le moteur n'a pu être démonté en raison de l'impossibilité d'accéder aux vis de fixation des pattes métalliques sur la structure de l'immeuble. »*

Suite à deux réunions techniques tenues sur site, l'expert Noël conclut ce qui suit :

«L'accès et le démontage des moteurs électriques ne peuvent s'effectuer actuellement que via démontage des pierres naturelles agrafées en façade (positionnement de la caisse à store par rapport au châssis).

**La maille Inox mise en œuvre dans le cadre de ce store ne respecte pas les prescriptions du cahier des charges ; de surcroît, elle présente une déformabilité importante qui peut causer des frictions importantes une fois enroulé dans la caisse à store vu l'absence de volume disponible et/ou en cas de position hors équerre. Dès lors, les moteurs des stores peuvent exercer des efforts trop importants pouvant expliquer la survenance des courts-circuits et une mise hors d'usage. Ces efforts ne font de surcroît l'objet d'aucun report éventuel d'alarme (protection thermique) puisqu'aucun asservissement n'est prévu avec la régulation générale de l'immeuble.*

**Le prototype réalisé et mis en test au début du projet de construction n'étant plus disponible, je suis d'avis qu'il serait utile de procéder à la reconstruction de celui-ci en vue de vérifier toutes les caractéristiques de ses éléments constitutifs en phase statique et dynamique et de tester toutes les fonctions mécaniques et électriques.*

**Les volets conception et mise en exécution des stores anti-solaires de cet immeuble doivent être entièrement reconsidérés. »*

L'expert Noël a enfin établi une liste des problèmes techniques suite au dysfonctionnement des stores anti-solaires dont la teneur est la suivante :

« -LISTE DES PROBLEMES TECHNIQUES SUITE AU DYSFONCTIONNEMENT DES STORES ANTI-SOLAIRES

PIERRE DE FACADE

- Fragilisation des pierres de façade au niveau des points de fixation métalliques

ISOLATION THERMIQUE

- Isolation thermique (laine de de roche) endommagée par le fait du démontage fréquent des pierres (gros-ouvrage clos).

CAISSON A STORES

*- Positionnement inadéquat en vue de la dépose du moteur électrique.
- Dimensionnement inadéquat (volume)*

MAILLE INOX

- Type de maille inox inadapté.

MOTEUR ELECTRIQUE

*-Efforts de friction importants du fait dérèglement du tablier et de l'absence d'espace dans la caisse à stores
- Impossibilité de démontage sans pour dépose des pierres de façade.
- Raccordement électrique inadéquat.*

- Absence d'asservissement sur la régulation générale de l'immeuble-aucun suivi des paramètres de fonctionnement.

RAILS DE GUIDAGE :

- Pièces de guidage inadaptées facilitant le dérèglement du tablier. »

S'agissant de l'expertise Zeutzius

La SA K-Point a par la suite introduit en date du 6.7.2011 une demande en référé-expertise sollicitant la nomination d'un expert avec la mission de

*1. constater et décrire précisément l'ensemble des défauts, vices et malfaçons, non-conformités dont sont affectés les stores extérieurs et la GTC de l'immeuble sis 18-20, rue Steichen à Luxembourg-Kirchberg,
2. lister ces derniers :*

- a. l'accessibilité aux stores,*
- b. la maille métallique choisie,*
- c. le lestage de la maille,*
- d. les caisses à store,*
- e. les châssis de fixation*
- f. le moteur et son alimentation électrique*
- g. la gestion centralisée*

3. dire si les vices, défauts, malfaçons, non-conformités constatés ont pour origine :

- a) un défaut de conception,*
- b) une mauvaise mise en œuvre d'exécution,*
- c) un défaut de qualité du produit choisi,*
- d) autre origine,*

4. déterminer les responsabilités de chaque cocontractant au regard de leur mission,

5. déterminer les moyens et le coût d'une remise en état, conformément aux règles de l'art,

6. dire si et dans quelles mesures l'ensemble des travaux de remise en état (y compris les travaux collatéraux : dépose des pierres murales extérieures) supposeront une privation de jouissance de tout ou partie de l'immeuble et évaluer celle-ci,

7. dans l'affirmative, déterminer les éventuelles moins-values tenant compte des frais de déménagement éventuel ou autre indemnité des locataires.

Suivant ordonnance de référé du 9.9.2011, un expert a été nommé avec la mission de

«

*-constater et décrire précisément l'ensemble des défauts, vices et malfaçons, non-conformités dont sont affectés les stores extérieurs et la GTC de l'immeuble sis 18-20, rue Steichen à Luxembourg-Kirchberg,
-lister ces derniers :*

- a. l'accessibilité aux stores,*
- b. la maille métallique choisie,*
- c. le lestage de la maille,*
- d. les caisses à store,*
- e. les châssis de fixation*
- f. le moteur et son alimentation électrique*
- g. la gestion centralisée*

- dire si les vices, défauts, malfaçons, non-conformités constatés ont pour origine :

- a) un défaut de conception,*
- b) une mauvaise mise en œuvre d'exécution,*
- c) un défaut de qualité du produit choisi,*
- d) autre origine,*

-déterminer les moyens et le coût d'une remise en état, conformément aux règles de l'art,

- dire si et dans quelles mesures l'ensemble des travaux de remise en état (y compris les travaux collatéraux : dépose des pierres murales extérieures) supposeront une privation de jouissance de tout ou partie de l'immeuble et évaluer celle-ci ;

Le juge des référés a précisé ce qui suit pour justifier le fait d'avoir enlevé les points 4 et 7 de la mission proposée par la SA K-Point:

« Les mesures d'expertise ayant essentiellement un caractère d'instruction, partant provisoire, le juge des référés, pour y faire droit, n'a pas à rechercher par avance s'il existe un lien de droit entre les parties, ni à quel titre la responsabilité des parties assignées peut éventuellement être engagée, mais il lui suffit de constater que les parties se trouvent dans une situation telle que la responsabilité des parties, sur le plan contractuel ou délictuel, ne soit a priori pas exclu.

Le juge des référés est toutefois incompétent pour ordonner une expertise quant à la responsabilité de chaque contractant, l'imputabilité à faute des causes des dégâts affirmés étant une question rattachée au fond. En outre, le juge des référés est également incompétent afin d'ordonner une expertise afin d'établir les évaluations indemnitaires, qui elles, sont du ressort du juge du fond. »

L'expert Fernand Zeutzius a déposé son rapport en date du 30.7.2012.

Le Tribunal tient d'emblée à relever que l'expert Zeutzius s'en est tenu à la mission telle qu'initialement sollicitée par la société K-Point, sans avoir pris égard au fait que la mission avait été adaptée par le juge des référés pour tenir compte du fait qu'il s'agissait d'une expertise ordonnée au référé ne devant pas toucher au fond de l'affaire.

Le Tribunal ne tiendra dès lors compte du rapport Zeutzius au titre d'expertise judiciaire qu'en ce que l'expert s'en est tenu à la mission ordonnée par le juge des référés, sans pour autant annuler le rapport dans son intégralité.

Dans le contexte de sa mission, l'expert Zeutzius a confectionné un dossier de photos documentant les désordres relevés : stores déformés, stores ne réagissant plus aux commandes intercatives, cordons de stores déchirés.

L'expert documente, photos à l'appui, notamment

-qu'il n'est pas possible d'accéder normalement à l'intérieur du caisson des stores (photo 22),

-que le système oscillant pour accéder aux cache-stores ne fonctionne quasiment pas et qu'il faut recourir à une certaine manœuvre en forçant les ancrages des pierres naturelles afin d'accéder aux caissons des stores (photo 23 et 24),

-qu'il faut environ 40 minutes à deux salariés et une nacelle pour déplacer deux éléments de pierre afin de rendre accessibles les cache-stores (photo 25).

Les conclusions de l'expert en exécution de la mission lui confiée par le juge des référés sont les suivantes :

« 1. constater et décrire précisément l'ensemble des défauts, vices et malfaçons, non-conformités dont sont affectés les stores extérieurs et la GTC de l'immeuble sis à 18-20 rue Steichen à Luxembourg-Kirchberg, au vue de ce qui précède, on peut bien voir que les stores, y compris son système, mis en œuvre ne sont pas la solution pour garantir un entretien régulier d'un immeuble à usage normal,

2. lire ces derniers :

h. de l'accessibilité aux stores, l'expert a dit que l'accessibilité (par l'extérieur) est anormale, trop compliquée, entraînant des dégâts aux pierres naturelles de la façade et de l'isolation et il est d'avis qu'il faut modifier le système pour

pouvoir effectuer un entretien à partir de l'intérieur de l'immeuble, sans devoir recourir à une nacelle et des tailleurs de pierres ;

i. de la maille métallique choisie, l'expert a reçu le 17 avril 2012 un seul échantillon de la maille CLEW, mais vu qu'il est d'avis qu'il faut modifier tout le système de stores avec un remplacement complet, il n'a pas insisté pour analyser deux différents types de maille, ceci aussi pour éviter des frais énormes en labo et pour atteindre eine « Funktionsfähigkeit » ; il va de soi que le Fonds de Kirchberg doit être consulté à ce sujet ;

j. du lestage de la maille, idem que art i.

k. de la caisse à store, trop petite et quasi inaccessible ;

l. du châssis de fixation, il faut d'ores et déjà y traiter la rouille (p.ex. avec BOERO ou similaire et équivalent), c.à.d. il faut démonter toute la façade (aussi pour enlever l'existant en stores) ;

m. du moteur et de son alimentation électronique, il faut éviter des no-names (chinois ou autre) et les coordonner avec la gestion centralisée ; l'expert est d'avis qu'un type WAREMA ou similaire et équivalent pourrait résoudre les problèmes.

n. de la gestion centralisée, idem que art.m. avec un WISOTRONIC 4-KANAL de WAREMA ou similaire et équivalent ; ceci pour obtenir un seul système d'un seul fabricant ;

3. dire si les vices, malfaçons, non-conformité ont pour origine :

e) un défaut de conception, l'expert dit oui, vu qu'il s'agit d'un défaut de réalisation , mais ceci sur base de plans....acceptés ;

f) une mauvaise mise en œuvre d'exécution, l'expert dit oui, si on voit sur les tiges et cordons abîmés , (cf.doc. NEUMANN en annexes sous art.4.=doc.C. (schiefes Spannseil) ;

g) un défaut de qualité du produit choisi, l'expert dit oui, vu que ces mailles ne sont ni aptes pour ces tenons-guides, ni pour ces câbles de guidage, ni pour ces caissons trop petits ; puis, il s'y ajoute qu'il est toujours préférable de choisir une qualité en produits et d'éviter des no-names (chinois ou autres) ; ceci pour le système entier à partir de la Gestion Technique Contrôlée jusqu'au moteurs y compris les stores ;

h) autre origine, l'expert dit qu'un vrai « pilote dans l'avion » aurait évité cet assemblage de fortune et il aurait choisi un système complet d'une seule maison ;

5. déterminer les moyens et le coût d'une remise en état, conformément aux règles de l'art,

a. vu la formation de rouille, l'expert est d'avis qu'il faut (en diverses étapes et ceci en coordination avec les usagers de l'immeuble) démonter l'ensemble des éléments de façades en pierres naturelles ; y compris les prestations pour les échafaudages et protections y afférentes, puis enlever et évacuer les moteurs avec leurs stores, câbles de guidage, etc., traiter la rouille à l'aide de BOERO ou similaire et équivalent. Ensuite, il est conseillé d'y installer des :

-WAREMA Senkrecht-Markisen, Typ 490 E ou similaire et équivalent avec toutes les prestations auxiliaires reliés à une centrale WAREMA WISOTRONIC 4-KANAL AP ou similaire et équivalent :

6. dire si et dans quelles mesures l'ensemble des travaux de remise en état (y compris les travaux collatéraux : dépose des pierres murales extérieures) supposeront une privation de jouissance de tout ou partie de l'immeuble et évaluer celle-ci, l'expert est d'avis qu'il s'agit (pour le futur chantier inévitable) d'une gêne anormale pour les occupants de cet immeuble d'un certain standing et qu'un taux de 15% de la valeur locative est de mise pour les périodes du chantier, y compris la coordination pour ces travaux resp. pour l'accès à l'intérieur des pièces (mais sans un nettoyage final) ; cf. AG Mainz, 10 C 49/96

a) démontage façade, traitement rouille et remontage façade : ca : 330.662.-€
y compris l'échafaudage + les protections,

b) enlèvement + remplacement des stores avec leurs commandes : ca :267.620.- €

c) Impréus : ca. 59.824.- €

Total hors t.v.a.: 658.066.- € »

L'ingénieur-expert sapiteur Andreas Neumann auquel a eu recours l'expert Zeutzius écrit ce qui suit :

« ...

Situationsbeschreibung

Das Bürogebäude wird mit ca 380 Sonnenschutzbehängen beschattet. Bei den Sonnenschutzbehängen handelt es sich um Senkrechtmarkisen mit Edelstahlgewebe, die in die vorgesezte Steinfassade integriert sind. Die Behänge sind mit seitlichen Spannseilen gesichert und werden motorisch bedient. Eine Zentralsteuerung steuert die Markisen über einen Sonnen und Windsensor. Als örtliche Einzelbedienung sind Auf-Ab Schalter installiert.

Die Sonnenschutzanlagen bleiben teilweise in der Abwärtsbewegung hängen. Verschiedene Behänge zeigen eine deutliche Wellenbildung. Nach bauseitiger Information sind einige Antriebe bereits durchgebrannt und mussten erneuert werden. Dabei wäre festgestellt worden dass die eingesetzten Motore No Name Fabrikate wären und nicht wie ausgeschrieben Somfy-Motore. Durch die vorgesehene Revisionsöffnung lassen sich keine Reparaturarbeiten wie z.B. Motorwechsel ausführen. Die Fassade muss hierzu geöffnet werden.

Sachverhalt

Beim angesetzten Termin vor Ort am 28.3.2012 wurden die Sachverhalte mit Herrn Fernand Zeutzius überprüft. Die fassadenweise Prüffahrt zeigte dass einige Behänge den Fahrbefehl gar nicht oder nur zum Teil ausgeführt haben.

...

Abbildung 3 Behänge bleiben in der Abwärtsbewegung hängen

Aus meiner Sicht gibt es hierfür folgende Möglichkeiten als Ursache :

**Der Antrieb ist defekt sodass der geforderte Fahrbefehl nicht ausgeführt werden kann.*

**Über das eingesetzte Steuerungssystem lagen keine genauen Informationen vor. Sollte es sich um ein System handeln das mit Motoraktore die Antriebe ansteuert ist es zwingend erforderlich dass die vom Motorhersteller geforderte Umschaltzeit von 500 ms eingehalten wird. Sollte dies nicht der Fall sein können sich die Endlagen der Antriebe verstellen und die Motoren fahren unter Umständen gar nicht oder nicht an die gewollte Position. Laut Information des Architekten wäre die Steuerung jedoch in Absprache mit der Firma Somfy erstellt und konfiguriert worden.*

**Die Behänge bauschen sich im Rollraum des Kastens auf oder bleiben dort hängen sodass eine Fahrbewegung nach unten verhindert wird.*

**An den Fenstern, die wir an diesem Tag ansehen konnten waren die seitlichen Spannseile nicht orthogonal montiert. D.h.die Behänge können nicht spannungsfrei ihre Fahrbewegungen ausführen. Dies kann in der unteren Position dazu führen dass der Behang nicht komplett abfährt. In der oberen Position kann es dazu führen dass ein einwandfreies Abfahren unterbunden wird.*

Abbildung 4 Schiefes Spannseil

...

Die Kassette des Sonnenschutzes lässt sich nicht öffnen, da keine Revisionsöffnung vorhanden ist.

...

Die Kassette wird nur zugänglich indem die darüberliegenden Fassadenelemente demontiert werden. In der Regel sind dies immer zwei massive Steinelemente. Im untersten Bereich lassen sich diese abklappen. Jedoch wird der Zugriff durch die geringe Öffnungsweite und das Dämmmaterial behindert. In den Fensterbereichen darüber gibt es diese

Abklappvorrichtung nicht und die Fassadenelemente müssen herausgeschnitten werden. D.h. Es werden die tragenden Zapfen des Fassadenbauteils durchtrennt um danach die massive Platte aus der Fläche zu entnehmen. Beim Rückbau dieser Platten sind die durchtrennten Stahlstifte wieder in die Fassadenplatte einzukleben. Dies kann aus technischen Gründen jedoch nicht an der gleichen Stelle erfolgen sondern es muss die Halteposition an der Platte verändert werden. Führt man diesen Schritt mehrmals durch, muss die Platte komplett erneuert werden, da keine Halteposition mehr vorhanden ist.

...

Sind beide Bauteile entfernt ist die Kassette des Sonnenschutzes erreichbar. Es müssen noch zwei Haltewinkel gelöst werden damit die Kassette frei wird. Die bereits erwähnten Kopfplatten sind nun zugänglich so dass zB ein Motorwechsel möglich wird. Ein Behangwechsel stellt sich noch etwas komplizierter dar da hierzu auch noch die Tuchwelle entfernt werden muss.

...

Fasst man die Arbeitsgänge die wir am Besichtigungstag fast vollständig durchgeführt haben zusammen entsteht nachfolgender Aufwand

<i>8 Monteurstunden</i>	<i>Fassadenplatte de- und remontieren 2 Monteure à 4 Stunden</i>
<i>8 Monteurstunden</i>	<i>Motor, Behang, o.ä.de- und remontieren 2 Monteure à 4 Stunden</i>
<i>1 Tagesmiete</i>	<i>Scherenarbeitsbühne oder Staigerwagen</i>
<i>1 Tagesmiete</i>	<i>Material (Motor, Behang, o.ä.)</i>

Setzt man hierfür durchschnittliche Marktwerte an beläuft sich der Arbeits- und Arbeitsbühnen aufwand auf netto ca. 1.400 euros zzgl. Material. Aus meiner Sicht steht dies in keinem Verhältnis zum Wert der Sonnenschutzanlage.

Fazit

Aus meiner Sicht und aus meiner Erfahrung muss die Technik von Sonnenschutzanlagen jederzeit erreichbar sein. Wind- und Witterung arbeiten an den Anlagen so dass immer kleinere Wartungsarbeiten auftreten können. Diese können hier jedoch nur mit einem sehr grossen Aufwand ausgeführt werden. Grundsätzlich ist eine Schachtmontage möglich und durchführbar, jedoch muss es dann möglich sein die Anlage durch Lösen der Haltevorrichtungen nach unten aus dem Schacht herauszunehmen. Aufgrunddessen dass dies am Objekt nicht möglich ist, halte ich den

notwendigen finanziellen Aufwand für Wartungsarbeiten für den Bauherren für unverhältnismässig ; vor allem unter Berücksichtigung der bisherigen Fehlerquote und vor allem der Anzahl der Sonnenschutzanlagen.

Aus meiner Sicht wäre es sinnvoll grundsätzlich das Produkt zu ändern. Die Gegebenheiten des Fenstersystems stellen oben am Fenster eine Blendrahmenbreite von ca. 10 cm zur Verfügung. Die Senkrechtmarkise Typ 490 cm deckt dies mit seiner Kassettengrösse ab. Unter Einsatz eines Screen- oder Soltis-Gewebes lassen sich damit Höhen von bis zu 300 cm realisieren. Mit einer schwarzen Spannseilführung und einer Beschichtung in Blendrahmenfarbe lässt sich dieses Produkt fast unsichtbar in die Laibung des Fenstersystems integrieren.

...

Durch die Revisionsblende unten an der Kassette ist es sogar denkbar dass mit einer entsprechenden Sicherung sämtliche Wartungs- und Reparaturarbeiten vom Raum aus durchgeführt werden können.

... »

Sur base de ce qui précède, le Tribunal est d'avis qu'il est d'ores et déjà à suffisance prouvé que les ouvrages litigieux sont affectés de dysfonctionnements et désordres.

S'agissant de la notion de gros ouvrage, elle a tendance à être interprétée de façon plutôt compréhensive en jurisprudence. D'après un arrêt du 29.6.1984 publié à la Pasicrisie 26, page 184, « pour déterminer la notion de gros ouvrage, il convient de s'attacher non seulement à la fonction de l'ouvrage pour la stabilité et la sécurité de l'édifice, mais de prendre aussi en considération l'utilité de l'ouvrage de manière à considérer comme affectant un gros ouvrage, les malfaçons qui rendent une chose immobilière impropre à sa destination. Il faut, de plus, examiner l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire, ainsi que le coût et le caractère d'investissement durable que représente l'ouvrage. Ne sauraient donc ranger parmi les ouvrages dits « menus » que ceux qui ne sont conçus qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ceux qui ne participent pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement serait admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf sans destruction. »

Dans un arrêt du 4.7.1990, la Cour d'Appel retient « qu'il est admis ...que la responsabilité décennale ...est engagée par toute déféctuosité grave qui dépasse la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans la construction. » (cf cf R. c/ V. K. et autres, nos 9.343, 9415, 9480, 10.328, 10.339 et 10.364 du rôle)

Si les encadrements de fenêtres sont considérés en principe comme menus ouvrages par la jurisprudence (Lux., 9.5.1963, Pas.19, 194), il reste qu'en l'occurrence, le système de stores électriques est à considérer comme faisant partie du gros ouvrage alors qu'il résulte des rapports des experts Noël et Zeutzius ainsi que de l'avis de l'expert-sapiteur Neumann que ces stores et leur système électrique sont encastrés dans l'ouvrage de façade et qu'ils ne sont accessibles que moyennant une procédure fastidieuse d'enlèvement des éléments de façade en pierre naturelle, éléments dont les ancrages par agrafes se fragilisent à chaque intervention destinée à accéder aux stores de sorte qu'on peut aller jusqu'à considérer que par leur incorporation au système de façade, les stores affectent la stabilité et la sécurité des éléments de façade en pierre naturelle.

Les quatre critères jurisprudentiels pour le gros ouvrage - fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité et sa sécurité, utilité de l'ouvrage, ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire, le coût et le caractère d'investissement durable que représente l'ouvrage incriminé - sont en l'espèce remplis.

Ainsi les façades de l'immeuble, dégagé des quatre côtés, sont constituées d'une multitude de baies vitrées et d'éléments en pierre naturelle. Tel que précédemment relevé, les problèmes au niveau des stores ont un impact sur la stabilité et la sécurité des éléments de façade. Les stores et leur système électrique constituent par ailleurs un investissement durable, eu égard à la multiplicité de fenêtres. Enfin les désordres constatés et les travaux pour y remédier sont d'une certaine envergure.

Sur base des considérations qui précèdent, les ouvrages litigieux rentrent dans la catégorie des vices affectant un gros ouvrage.

Il s'en déduit que la garantie d'application en l'espèce est la garantie décennale.

Le régime spécial découlant de l'article 1792 s'applique à partir de la réception de l'ouvrage. La garantie découlant de l'article 1792 du Code Civil est d'ordre public; les parties ne sauraient l'aménager conventionnellement. Le délai d'action est le même que le délai de garantie: ils prennent cours, l'un et l'autre à dater de la réception de l'ouvrage, ce qui signifie qu'il ne suffit pas que le vice se manifeste dans les dix ans à partir de la réception, mais que le maître d'ouvrage agisse également au fond dans les dix ans à partir de la réception. En revanche, le maître de l'ouvrage n'est en aucun cas obligé d'agir dans un bref délai.

(cf Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2e éd., p.453)

La réception effective ayant eu lieu en date du 9.6.2010, les assignations des 19.12.2012 et 29.7.2013 sont intervenues endéans le délai d'action de dix ans.

L'action sur base de la garantie décennale lancée par la société K-Point est partant recevable à cet égard.

Suivant conclusions du 4.3.2015, la société K-Point conclut à l'institution d'une mesure d'instruction complémentaire consistant soit dans la nomination d'un nouvel expert, soit dans l'institution d'un complément d'expertise. La mission proposée est la suivante :

« 1. Procéder sur les fenêtres restées en « pristin état » un constat décrivant précisément l'ensemble des défauts, malfaçons, non-conformités dont sont affectés les 4 stores extérieurs et la GTC de l'immeuble sis à 18-20, rue Steichen à Luxembourg-Kirchberg,

2. Lister ces derniers :

- a. l'accessibilité aux stores,*
- b. la maille métallique choisie,*
- c. le lestage de la maille,*
- d. les caisses à store,*
- e. les châssis de fixation*
- f. le moteur et son alimentation électrique*
- g. la gestion centralisée*

3. dire si les vices, défauts, malfaçons, non-conformités constatés ont pour origine :

- a) un défaut de conception,*
- b) une mauvaise mise en œuvre d'exécution,*
- c) un défaut de qualité du produit choisi,*
- d) autre origine,*

4. Comparer le système des stores et GTC nouvellement mis en place, avec les « 4 anciens ».

5. Dire si le nouveau système a remédié aux défauts, vices et malfaçons de l'ancien. »

La société K-Point précise que les travaux de réfection de la quasi-entièreté des stores extérieurs ont été réalisés à ses frais courant 2014. Elle fait valoir que ces travaux étaient nécessaires pour

- satisfaire les attentes des locataires et notamment du locataire principal, à savoir le cabinet Linklaters, qui, du fait du grave préjudice subi par le dysfonctionnement des fenêtres, stores, GTC, avait informé le bailleur de son intention de diminuer le quantum de son loyer,
- satisfaire les exigences de ses nouveaux actionnaires.

Elle précise qu'elle a conservé en pristin état quatre fenêtres (une sur chaque façade de l'immeuble) et ce afin de ne pas se voir opposer un quelconque

dépérissement des preuves. A ce jour, il resterait à mettre en conformité les quatre stores restants.

Ses adversaires s'opposent à la demande en institution de l'expertise sollicitée.

La Bâloise conclut ainsi à l'irrecevabilité de ladite demande au motif qu'il y aurait manifestement dépérissement des preuves.

Pour sa part, la société Dethier propose à titre subsidiaire l'institution d'un complément d'expertise. La mission proposée est la suivante :

1) se rendre sur les litigieux sis à Luxembourg-Kirchberg, Rue Steichen, 18-20, en présence des parties et de leur conseil ;

2) prendre connaissance des dossiers des parties qui lui seront remis au plus tard lors de la première réunion sur place ;

3) de dire si les stores extérieurs et la GTC sont emprunts de malfaçons. A ce titre, examiner plus particulièrement :

- l'accessibilité aux stores ;*
- la maille métallique choisie par les parties ayant pour mission la conception de cette pratique de l'ouvrage ;*
- le lestage de la maille ;*
- la caisse à stores ;*
- le moteur et son alimentation électronique ;*
- la gestion centralisée ;*

4) en cas de réponse positive, de dire si les vices qui seraient ainsi constatés sont graves où véniels. Dans l'hypothèse où ils seraient véniels, de dire le moment où ils se sont manifestés, étant notamment tenu compte pour ce faire des qualifications respectives des différents intervenants ;

5) dire si les vices, défauts, malfaçons, non-conformités ont pour origine :

- un défaut de conception,*
- un défaut de coordination des différentes entreprises intervenantes,*
- une mauvaise mise en œuvre « stricte » d'exécution,*
- un défaut de qualité du produit choisi,*
- une autre origine, tel le défaut d'entretien et/ou de gestion des stores.*

6) de donner au Tribunal tous avis utiles aux fins de permettre de déterminer les responsabilités de chaque cocontractant au regard de la mission contractuelle qui était la leur, ainsi que les devoirs leur incombant ;

7) de déterminer les moyens et le coût d'une remise en état, conformément aux règles de l'art et aux documents de l'entreprise ; de tenir compte à ce titre des conventions venues entre parties dans le cadre des diverses relations contractuelles ;

8) dire si et dans quelle mesure l'ensemble des travaux de remise en état (y compris les travaux collatéraux : dépose des pierres murales extérieures) suppose une privation de jouissance de tout au partie de l'immeuble et évaluer celle-ci ;

Dans l'affirmative, déterminer les éventuelles moins-values tenant compte des frais de déménagement éventuels ou autres indemnités réelles des locataires en lien causal strict avec le présent litige ;

9) de dresser un projet de comptes entre parties ;

10) de répondre à toute question utile à la solution du litige ;

11) de tenter de concilier les parties et, à défaut, de faire du tout un rapport motivé à déposer au greffe et à communiquer aux parties.

Le Tribunal se doit de constater l'insuffisance en l'état des conclusions de l'expert Zeutzius pour solutionner le litige.

Force est en effet de constater que l'expert Zeutzius traite les points 1, 2, 3 et 5 de sa mission (numérotation contenue dans son rapport) de manière trop succincte et insuffisamment circonstanciée.

Au vu des éléments et circonstances de la cause, le Tribunal estime opportun de nommer un nouvel expert avec la mission initialement proposée par la société K-Point, mais écartée en certains points par le juge des référés parce que touchant le fond de l'affaire.

En définitive, la mission à confier à l'expert à nommer est ainsi de la teneur suivante :

constater et décrire précisément l'ensemble des défauts, vices et malfaçons dont sont affectés les stores extérieurs et la GTC de l'immeuble sis à 18-20, rue Steichen à Luxembourg-Kirchberg,

lister ces derniers et examiner plus particulièrement :

- a. l'accessibilité aux stores,*
- b. la maille métallique choisie,*
- c. le lestage de la maille,*
- d. les caisses à store*
- e. le châssis de fixation*

*f. le moteur et son alimentation électronique,
g. la gestion centralisée*

dire si les vices, défauts, malfaçons constatés ont pour origine :

a. un défaut de conception

b. une mauvaise mise en œuvre d'exécution,

c. un défaut de qualité du produit choisi

d. autre origine

se prononcer sur la responsabilité de chaque intervenant au regard de sa mission,

déterminer les moyens de remédier aux désordres et d'en chiffrer le coût,

dire si et dans quelle mesure l'ensemble des travaux de remise en état (y compris les travaux collatéraux : dépose des pierres murales extérieures) supposent une privation de jouissance de tout ou partie de l'immeuble et évaluer celle-ci,

dans l'affirmative, déterminer les éventuelles moins-values en tenant compte des frais de déménagement éventuels ou autre indemnité des locataires.

Le Tribunal tient à noter que le fait que la société K-Point ait procédé de son chef au remplacement de la quasi-totalité des stores ne fait *a priori* pas obstacle à cette mesure d'instruction alors qu'elle a pris soin d'en laisser en place quatre dans leur pristin état. Le nouvel expert pourra d'ailleurs utilement se référer aux précédents rapports et avis ainsi qu'à toutes pièces utiles et nécessaires que les parties au litige mettront à sa disposition.

QUANT A LA DEMANDE EN INTERVENTION DIRIGEE PAR LA SOCIETE CLE CONTRE LA SOCIETE DETHIER

S'agissant du moyen du libellé obscur soulevé par la société Dethier à propos de l'exploit en intervention lancé à son égard par la société CLE, il convient de rappeler qu'en vertu de l'article 154 du Nouveau Code de Procédure Civile, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande, sont requises. La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de Procédure Civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (J.-Cl.

Wiwinius, Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exception obscuri libelli, p. 290).

Il est de jurisprudence que l'exploit d'ajournement doit contenir l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens. Aucune disposition légale n'exige que le demandeur énonce en outre les textes de loi sur lesquels il entend baser sa demande ou qu'il qualifie spécialement l'action qu'il intente. Il suffit que le défendeur ne puisse se méprendre sur la portée de l'action dirigée contre lui. (Cour 20 avril 1977, 23, 517).

Le défendeur à l'instance doit en effet, pour préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

En l'occurrence la société CLE a lancé à l'encontre de la société Dethier un exploit d'assignation dont la motivation est la suivante :

« Attendu que la société CLE fut chargée par contrat d'entreprise générale en 2007 de l'exécution des travaux de gros œuvre, de techniques et de parachèvements nécessaires à la réalisation clé sur porte de l'immeuble sis rue Edward Steichen-Kirchberg-Luxembourg.

Attendu que l'immeuble litigieux a fait l'objet d'une expertise judiciaire au courant de l'année 2012 sans préjudice quant à une date plus exacte ;

qu'en effet la société anonyme de droit luxembourgeois K-POINT SA (anciennement dénommée IMMOSELECT Luxembourg 2 Sibelius SA), (ci-après K-Point) invoquait à l'appui de sa demande en référé de prétendus graves problèmes de dysfonctionnement des stores de la GTC.

Attendu que la partie assignée, la société DETHIER, ayant été chargée par le requérante des travaux de façade, y compris l'installation des stores avait été mise en intervention forcée dans le cadre des opérations d'expertises judiciaires de Monsieur ZEUTZIUS.

que l'expert a déposé son mandat en date du 30 juillet 2012.

Attendu que la partie requérante se réserve tous droits à l'encontre dudit rapport et notamment celui de le contester ;

que cependant la partie requérante a été assignée sur base dudit rapport dans le cadre d'une procédure au fond diligentée par le société K-POINT en date du 19 décembre 2012, dont la copie de l'acte d'assignation est annexée à la présente ;

que la partie K-POINT recherche notamment la responsabilité de la partie requérante sur base des articles 1779, 1792, 2270, sinon 1142 du Code civil luxembourgeois, sinon sur base de la responsabilité contractuelle sinon délictuelle ;

que la requérante conteste toute responsabilité dans son chef ;

que la requérante a cependant un intérêt légitime, direct et personnel à mettre en intervention son sous traitant DETHIER, alors que l'expert judiciaire lui-même considère cette société comme responsable ;

que s'il devait en effet y avoir un défaut de conception, et/ou une mauvaise exécution quod-non. Ces faits sont à reprocher au sous-traitant DETHIER, qui outre le fait qu'en sa qualité de spécialiste, il a participé à la conception du monobloc (caisse à store fixé sur les châssis de fenêtre, il a également, dans ses ateliers, procédé lui-même au montage des caisses à store sur les châssis de ses fenêtres avant de venir les poser en façade de l'immeuble litigieux ;

qu'il échet par conséquent de faire intervenir la partie assignée dans l'instance opposant la partie CLE SA à la société K-POINT et d'y prendre fait et cause pour la société CLE ;

que le cas échéant et dans la mesure où l'assignation principale viendrait à être déclarée recevable et fondée, l'assignée devra être condamnée à tenir la société CLE quitte et indemne de toute condamnation pouvant être prononcée contre elle sur base de l'assignation principale annexée.

que la présente action est diligentée sans reconnaissance aucune de responsabilité dans le chef de la requérante, celle-ci étant formellement contestée ;

que la responsabilité de l'assignée est engagée principalement sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun et notamment des articles 1142 et 1147 du Code Civil, subsidiairement sur base des articles 1792 et 2270 du Code Civil, sinon plus subsidiairement encore sur base des articles 1382 et 1383 du Code Civil. »

le dispositif étant conçu comme suit :

« Donner acte à la partie requérante qu'elle se réserve tous droits à l'encontre de la demande principale de la société K-POINT notamment quant à l'incompétence, irrecevabilité, la nullité ou tout autre défaut de procédure.

Voir ordonner la jonction de la présente affaire avec celle introduite par assignation du 19 décembre 2012 à la requête de la société K-POINT préqualifiée,

L'assignée voir recevoir la présente assignation en la forme,

Au fond la voir dire fondée et justifiée,

Donner acte à la partie requérante qu'elle se réserve tous droits à l'encontre du rapport de Monsieur ZEUTZIUS et notamment celui de le contester formellement.

L'assignée, s'entendre dire qu'elle sera tenue d'intervenir dans le litige opposant la société CLE SA à la société K-POINT,

L'assignée s'entendre dire qu'elle devra prendre fait et cause pour la requérante,

Et pour le cas où l'assignation principale serait déclarée recevable et fondée, l'assignée s'entendre dire qu'elle devra tenir quitte et indemniser la requérante de toutes condamnations pouvant être prononcées à son encontre à la requête de la société K-POINT dans le cadre de l'instance introduite par cette dernière à l'encontre de la CLE SA, y compris d'une éventuelle condamnation aux frais,

voir condamner l'assignée à tous les frais et dépens de l'instance en relation avec la présente assignation en intervention,

la condamner encore à payer à la partie CLE SA une partie des sommes exposées par elle et non compris dans les dépens, pour les frais et honoraires d'avocat ainsi que les frais de déplacement et les faux frais exposés (copies, taxes, timbres, téléphone, etc) et qu'il serait injuste de laisser à l'unique charge de la partie CLE SA évaluée à 3.000 €, au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

voir réserver à CLE tous droits, dus, moyens et actions, et notamment celui d'augmenter ou de modifier la présente demande en cours d'instance et suivant qu'il appartiendra,

voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant appel ou opposition et avant enregistrement et sans caution.

... »

Force est de constater que la société CLE a ainsi suffi aux exigences de l'article 154 NCPC. Le moyen du libellé obscur de la demande en intervention

dirigée par la société CLE à l'encontre de la société Dethier est à rejeter, la demande étant par voie de conséquence à déclarer recevable en la forme.

Quant au fond, il est constant en cause que la société CLE a, en date du 20.12.2007, conclu un contrat de sous-entreprise avec la SA Henri Dethier pour la fourniture et la pose de menuiseries métalliques.

Le Tribunal tient à noter que la demande en intervention dirigée par la CLE en tant qu'entrepreneur général à l'encontre de la société Dethier en tant que sous-traitant est à analyser sur base du droit commun de la responsabilité contractuelle.

S'agissant du moyen tiré de l'agrément opposé par la société Dethier à la demande en intervention dirigée à son égard par la société CLE, le Tribunal constate que la société CLE ne conteste pas avoir réglé la société Dethier de ses travaux ainsi que de certaines réparations commandées après la prétendue agrément. Il reste que cette dernière admet que le cautionnement par elle émis n'a été libéré que pour moitié par la société CLE suivant courrier de la banque BNP PARIBAS de sorte qu'une agrément définitive et une forclusion à agir contre la société Dethier ne saurait dans ces conditions être soutenue dans le chef de la société CLE.

La demande en intervention de la société CLE à l'encontre de la société Dethier est partant recevable sous cet aspect.

S'agissant du prétendu aveu extrajudiciaire de la part de la société CLE concernant l'absence de responsabilité de la société Dethier, le Tribunal constate que le courrier du 20.10.2010 de la société CLE à l'adresse de la SA AXA Real Estate in Belgium dans lequel la société CLE notifierait prétendument officiellement l'absence de toute responsabilité de la société Dethier n'est pas versé en cause. D'après la société CLE, il s'agirait de la pièce 9 de Maître Schmitt. Or cette pièce est le « *Certificate of final acceptance* » et a donc une toute autre teneur que celle alléguée.

Le Tribunal ne saurait dès lors retenir que la société CLE aurait définitivement admis que la société Dethier n'encourrait aucune responsabilité.

Force est en tout état de cause de constater qu'une telle reconnaissance, avant même que les experts sollicités dans l'affaire ne se soient exprimés, ne saurait, même à supposer qu'elle existe, avoir un effet probant suffisant, de surcroît dans une matière aussi technique que celle dont il s'agit.

Le Tribunal tient à noter que la société Dethier sera dès lors tenue de participer aux opérations d'expertise qui la concernent en tant qu'assignée en intervention par la société CLE au même titre que les autres intervenants concernant les ouvrages litigieux, à savoir le système de stores électriques ainsi que la GTC y afférente.

PAR CES MOTIFS :

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

ordonne la radiation du rôle no 157921,

reçoit les demandes principales et en intervention en la pure forme,

met hors cause la SA ALLFIN LUX,

laisse les frais et dépens de la demande dirigée contre la SA Allfin Lux à charge de la SA K-Point avec distraction au profit de Maître Pierre HEDOUIN, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

laisse les frais de l'exploit du 19.12.2012 pour autant que dirigé à l'encontre de la SA Bâloise Assurances Luxembourg à charge de la SA K-Point,

rejette le moyen tiré par l'asbl Secolux de l'exclusion des ouvrages litigieux de sa mission de contrôle,

rejette le moyen tiré par la SA Bâloise Assurances Luxembourg de l'exclusion de sa garantie d'assurance en ce qui concerne les ouvrages litigieux,

déclare recevable l'action en garantie décennale de la SA K-Point,

rejetant les moyens tirés par la SA Dethier et Fils de l'agrégation et de l'aveu extrajudiciaire dans le chef de la société CLE,

déclare recevable la demande en intervention de la société CLE à l'encontre de la SA Dethier et Fils,

avant tout autre progrès en cause,

nomme expert Monsieur André MAILLIET, architecte, demeurant à L-1371 Luxembourg, 61, Val Sainte Croix, avec pour mission de. avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

constater et décrire précisément l'ensemble des défauts, vices et malfaçons dont sont affectés les stores extérieurs et la GTC de l'immeuble sis à 18-20, rue Steichen à Luxembourg-Kirchberg,

lister ces derniers et examiner plus particulièrement:

- a. l'accessibilité aux stores,*
- b. la maille métallique choisie,*
- c. le lestage de la maille,*
- d. les caisses à store*
- e. le châssis de fixation*
- f. le moteur et son alimentation électronique,*
- g. la gestion centralisée*

dire si les vices, défauts, malfaçons constatés ont pour origine :

- a. un défaut de conception*
- b. une mauvaise mise en œuvre d'exécution*
- c. un défaut de qualité du produit choisi*
- d. autre origine*

déterminer les responsabilités de chaque cocontractant au regard de sa mission,

déterminer les moyens de remédier aux désordres et d'en chiffrer le coût,

dire si et dans quelle mesure l'ensemble des travaux de remise en état (y compris les travaux collatéraux : dépose des pierres murales extérieures) supposeront une privation de jouissance de tout ou partie de l'immeuble et évaluer celle-ci,

dans l'affirmative, déterminer les éventuelles moins-values en tenant compte des frais de déménagement éventuels ou autre indemnités des locataires.

ordonne à la société anonyme de droit luxembourgeois K-POINT SA de payer à l'expert la somme de 1.500 euros au plus tard pour le 6 juin 2016, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de Procédure Civile,

dit que dans l'accomplissement de sa mission l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes,

charge Madame le vice-président Paule MERSCH du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance de Madame le président de chambre,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 15 septembre 2016 au plus tard,

l'affaire est fixée à la conférence de mise en état du 30 septembre 2016 à 15.00 heures, salle TL 1.07.

réserve pour le surplus.