

## **Jugement civil no.68/2008 ( XVIIe chambre )**

Audience publique du mercredi, cinq mars deux mille huit.

Numéro 99470 du rôle

Composition:

Charles KIMMEL, juge-président  
Steve VALMORBIDA, juge,  
Antoine SCHAUS, juge,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

### **E n t r e**

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES1.**), sise à L-(...),(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 8 décembre 2005,

comparant par Maître Gérard SCHANK, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1. la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Pascal PEUVREL, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. **A.)**, architecte, demeurant à L- (...),(...),

défenderesse aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Marc THEISEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

### **L e T r i b u n a l**

Vu les ordonnances de clôture des 26 octobre 2007 et 30 janvier 2008.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile.

Entendu le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES1.)** par l'organe de Maître Radu DUTA, avocat, en remplacement de Maître Gérard SCHANK, avocat, demeurant à Luxembourg.

Entendu la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL par l'organe de Maître Natacha STELLA, avocat, en remplacement de Pascal PEUVREL, avocat constitué.

Entendu **A.)** par l'organe de Maître Ghizlane AATI, avocat, en remplacement de Marc THEISEN, avocat constitué.

La société **SOC2.)** SARL est le promoteur-vendeur d'un immeuble en copropriété construit en l'état futur d'achèvement à (...),(...), dénommé résidence « **RES1.)** ». **A.)** a été chargée d'une mission d'architecte dans le cadre de la construction de cet immeuble.

Par ordonnance du 14 mai 2004 rendue sur assignation dirigée par le syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES1.)** » contre la société **SOC2.)** SARL et **A.)**, le juge des référés a commis Bertrand SCHMIT expert avec la mission de constater les éventuels vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions dont sont affectés les travaux auxquels la société **SOC2.)** SARL a fait procéder et lesquels ont été conçus par **A.)**, notamment en ce qui concerne les infiltrations à la façade arrière, l'étanchéité des terrasses, l'absence de portes coupe-feu, l'absence d'extincteurs et l'absence d'armoire à incendie, d'en rechercher les causes, de proposer les travaux pour y remédier et d'en évaluer le coût, d'une part, dans l'hypothèse où la société **SOC2.)** SARL procéderait elle-même à une réparation en nature et, d'autre part, dans l'hypothèse où ces travaux seraient effectués par de tierces entreprises.

L'expert Bertrand SCHMIT a dressé un premier rapport en date du 18 juillet 2005, modifié par un deuxième rapport du 5 juillet 2006. Un rapport d'expertise définitif du 28 novembre 2006 est venu remplacer le rapport du 5 juillet 2006.

L'expert a relevé des traces d'humidité à divers endroits de la façade arrière, des traînées d'eau à travers la façade sous le passage de la chute d'eau pluviale provenant du toit et une violation des prescriptions de sécurité en matière d'incendie.

Par exploit d'huissier de justice du 8 décembre 2005, le syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES1.)** » (ci-après « le syndicat des copropriétaires ») a donné assignation à la société **SOC2.)** SARL et à **A.)** à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour avoir réparation du préjudice qui lui est accru du chef des vices et malfaçons, défauts de conformités et inexécutions affectant l'ouvrage. Il demande la condamnation solidaire, sinon in solidum de la société **SOC2.)** SARL et de **A.)**, sinon de chacune des parties pour sa part, à lui payer la somme de 120.000 euros avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Il demande en outre de voir confier à l'expert SCHMIT une mission d'expertise complémentaire consistant dans l'évaluation du coût de la fourniture et de la mise en place d'une gouttière sous les balcons pour remédier au problème d'écoulement des eaux et du coût de la fourniture et de la mise en place d'un extracteur de fumée.

Par conclusions notifiées les 3 avril et 10 juillet 2007, le syndicat des copropriétaires modifie la demande en réparation de son préjudice suite au dépôt par l'expert SCHMIT de son rapport modificatif du 28 novembre 2006. Au dernier stade de ses écritures, le syndicat des copropriétaires demande la condamnation in solidum de la société **SOC2.)** SARL et de **A.)**, sinon de chacun pour sa part, à lui payer la somme de 109.906,50 euros avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en

justice jusqu'à solde. Il demande en outre la condamnation de la société **SOC2.)** SARL seule à lui payer la somme de 54.648 euros avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La demande du syndicat des copropriétaires contre la société **SOC2.)** SARL est basée à titre principal sur les dispositions régissant le contrat de vente en l'état futur d'achèvement, à titre subsidiaire sur celles régissant le contrat d'entreprise, plus subsidiairement sur les dispositions régissant le contrat de vente et, en dernier ordre de subsidiarité, sur les dispositions relatives à la responsabilité délictuelle. La responsabilité de **A.)** est recherchée par le syndicat des copropriétaires sur base des dispositions régissant le contrat d'entreprise et, subsidiairement, sur la base délictuelle.

I. **QUANT À LA RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES AU REGARD DE L'ARTICLE 14 DE LA LOI DU 16 MAI 1975 PORTANT STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS**

La société **SOC2.)** SARL soulève l'irrecevabilité de la demande du syndicat des copropriétaires au motif que le syndic, la société **SOC1.)** SARL, n'a pas été mandaté par l'assemblée générale des copropriétaires pour assigner au fond les défenderesses.

Le syndicat des copropriétaires s'oppose au moyen d'irrecevabilité avancé par la société **SOC2.)** SARL et fait valoir que l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juin 2007 a autorisé le syndic à mandater Maître SCHANK pour lancer une procédure au fond.

L'article 14 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis telle que modifiée par la loi du 22 avril 1985 dispose dans son point 5 que le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Cette règle ne s'applique ni lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, ni en cas d'urgence ne permettant pas la convocation régulière d'une assemblée générale.

Une action entamée sans cette autorisation devrait être déclarée irrecevable. Il est cependant admis que la décision autorisant le syndic d'agir en justice peut intervenir en cours d'instance, voire être produite pour la première fois en instance appel. La ratification ultérieure de l'action intentée par le syndic est donc valable (*Cour d'Appel, 6 décembre 1990, Pas. 28, p. 237*).

En cas de contestation, il appartient au syndic de rapporter la preuve que l'assemblée des copropriétaires lui a donné mandat d'agir en justice. Cette preuve résulte normalement du procès-verbal dressé à l'issue de l'assemblée des copropriétaires (*Conseil d'Etat, 19 décembre 1979, Pas. 24, p. 351*).

Le demandeur verse un procès-verbal d'une assemblée générale ordinaire qui a eu lieu le 20 juin 2007. Il invoque le point 8 du procès-verbal qui indique qu'après consultation par les copropriétaires d'un courrier de l'expert SCHMIT relatif au coût des désordres constatés, que : « *l'autorisation à donner au syndic à missionner Maître Gérard SCHANK, avocat en charge de la défense des intérêts de la copropriété, en vue de lancer une assignation sur le fond à l'égard du promoteur, de*

*même qu'à l'égard de tout autre intervenant (corps de métier, conseillers, assureurs, etc...) qu'il conviendrait d'appeler à la cause est votée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés», soit par l'ensemble, à savoir mille millièmes, des quotes-parts de copropriété.*

Le tribunal retient qu'il résulte des termes de la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires que le syndic a été autorisé d'intenter une action en justice au fond contre la société **SOC2.) SARL**, promoteur, et contre **A.)**, architecte, sur base des désordres relevés par l'expert Bertrand SCHMIT.

Il en découle que le moyen d'irrecevabilité de la société **SOC2.) SARL** n'est pas fondé.

## **II. QUANT AUX BASES LÉGALES INVOQUÉES PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES CONTRE LES DÉFENDERESSES ET QUANT AUX CONSÉQUENCES JURIDIQUES QUI EN DÉCOULENT**

### **1) La demande dirigée contre la société **SOC2.) SARL****

Le tribunal constate que la demande du syndicat des copropriétaires contre la société **SOC2.) SARL** est basée principalement sur les dispositions régissant la vente en l'état futur d'achèvement.

S'agissant d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement, il faut retenir que, pour que les dispositions protectrices de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction invoquées par le syndicat des copropriétaires soient applicables, il faut qu'il y ait eu réception expresse ou tacite de l'immeuble. Avant la réception définitive de l'immeuble, la responsabilité des constructeurs s'analyse selon le droit commun tel qu'il découle de l'article 1147 du Code civil (*Cour d'appel, 11 mai 2005, numéro 28935 du rôle*).

Si les parties s'accordent à dire qu'il y a eu réception définitive de l'immeuble, la société **SOC2.) SARL** affirme que cette réception a eu lieu au courant de l'année 1995 tandis que le syndicat des copropriétaires allègue qu'il ressort des éléments du dossier que la réception des travaux n'a pu avoir lieu en 1995, l'autorisation de bâtir ayant seulement été délivrée le 22 juin 1995 et le premier acte de vente datant du 19 septembre 1997.

En l'espèce aucune des parties ne verse un procès-verbal de réception. La réception des lieux ne peut partant avoir été que tacite.

Le tribunal retient qu'il ne ressort d'aucun élément probant du dossier que la réception des travaux a eu lieu dès 1995. Au contraire, tous les éléments objectifs du dossier viennent contredire cette allégation de la société **SOC2.) SARL**. En effet, l'autorisation de construire date seulement du 14 septembre 1995 (et non pas du 22 juin 1995 tel qu'indiqué par le syndicat des copropriétaires, le 22 juin 1995 correspondant à la date de la demande d'autorisation de construire présentée par l'architecte). Il s'ajoute que l'acte notarié de vente signé le 19 septembre 1997 entre la société **SOC2.) SARL** et les époux **B.)** indique qu'à la date de la signature de l'acte notarié, ni les travaux de peinture des parties privatives et communes, ni les travaux de carrelage et de sanitaire n'étaient réalisés. Il faut par ailleurs constater

que la société **SOC2.)** SARL a déclaré dans l'acte de vente sub « *charges et conditions* » que « *les travaux à réaliser dans les parties privatives seront achevés pour fin septembre 1997 et ceux des parties communes pour fin décembre 1997* ». Eu égard à la nature et à l'importance des travaux non réalisés en septembre 1997, il ne saurait y avoir eu agrégation des travaux de construction de l'ouvrage dès 1995. Etant donné qu'il ne ressort pas des éléments de la cause que l'exécution des travaux de construction a subi des retards après le 19 septembre 1997, date de l'acte de vente aux époux **B.**), il faut retenir que les travaux ont été achevés le 31 décembre 1997. Le contrôle de la bonne exécution des travaux a pu se faire par les copropriétaires au courant du mois de janvier 1998 de sorte qu'il y a lieu de fixer la date de la réception tacite de l'ouvrage au 31 janvier 1998.

Comme il y a eu réception de l'immeuble, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil trouvent application. Ces dispositions instituent un régime de garantie particulier, dérogeant au droit commun de la garantie des vices de la chose vendue.

Les principes régissant le régime de garantie des vices en matière d'immeubles à construire sont les suivants :

La distinction entre vices apparents et vices cachés est purement technique dès lors que la qualification du vice dépend exclusivement de la date de sa révélation effective (*Georges RAVARANI, « Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits », Pas. 28, 1990, p.2 ; « La responsabilité civile des personnes privées et publiques », 2ème édition, Pas. 2006, n° 621, p. 504*).

Les vices apparents sont régis par l'article 1642-1 du Code civil. Cette disposition conçue en vue de protéger l'acheteur, déroge à la règle de droit commun de la garantie des vices apparents inscrite à l'article 1642 du même code et énonce, indirectement mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur a expressément donné décharge. Aucune dénonciation des vices apparents au vendeur n'est nécessaire. A défaut de décharge expresse, l'acheteur peut donc agir sans dénonciation préalable, à l'encontre du vendeur pour avoir garantie des vices apparents. L'acheteur n'est pas tenu au respect du délai de dénonciation de l'article 1648 du Code civil, puisque ce texte ne prévoit plus, depuis l'abrogation par la loi du 15 mars 1987 de la modification législative intervenue le 28 novembre 1976, le délai d'un an pour l'exercice de l'action des vices apparents de l'article 1642-1 du Code civil (*Cour d'appel, 9 novembre 2005, n° 28753 et 28939 du rôle*). L'acheteur dispose du délai de trente ans pour agir en justice (*Cour d'appel, 30 mars 1999, n° 20541 du rôle ; 28 juin 1995, n° 16686 du rôle ; Cour de cassation, 6 juillet 2006, n° 45/06*).

Aux termes de l'article 1642-1 du Code civil, le vice est considéré comme apparent lorsqu'il a pu être constaté par l'acquéreur, soit avant la réception de l'ouvrage, c'est-à-dire la livraison de l'ouvrage, soit à l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, le plus tardif de ces deux événements étant déterminant. En survenant après ce délai, le vice perd la qualification d'apparent pour prendre celle de vice caché.

L'article 1646-1 du Code civil dispose que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu dans les termes des articles 1792 et 2270 du Code civil à l'égard de l'acheteur de la même façon que les architectes et entrepreneurs sont tenus dans le cadre du louage d'ouvrage. Les vices cachés affectant des gros ouvrages et mettant en cause

la solidité de l'immeuble sont soumis au délai d'action de dix ans, tandis que les vices cachés affectant les gros ouvrages mais ne compromettant pas la solidité de l'ouvrage sont soumis au droit commun, partant au délai d'action de trente ans. L'article 1648 du Code civil n'est applicable ni à l'une et ni à l'autre action (*Cour d'appel, 14 avril 2005, n° 28331 du rôle ; 3 juillet 2003, n° 27112 du rôle ; Cour de cassation, 10 mai 2001, n° 1792 ; 6 juillet 2006, n° 45/06*).

Finalement les vices cachés affectant les menus ouvrages sont soumis au délai d'action de deux ans. Le bref délai n'est pas applicable.

En ce qui concerne l'obligation de délivrance à charge du vendeur d'immeuble à construire, le tribunal retient que celle-ci est régie par les dispositions de droit commun des articles 1604 et suivants du Code civil (*Juris-Classeur Construction-Urbanisme, fasc. 82-20, n° 1*). C'est sur base de l'obligation de délivrance et non de l'obligation de garantie que se régleront les contestations relatives à la non-conformité de la chose livrée (*op. cit., n° 16*). Le vendeur n'est déchargé de l'obligation de délivrance qu'en livrant un immeuble conforme, en ce qui concerne les surfaces, les matériaux et les équipements, aux stipulations du contrat. Il incombe à l'acheteur, au moment de la délivrance, de vérifier si la chose livrée est bien conforme à la chose vendue et, dans la négative, de faire toutes réserves utiles (*op. cit., n° 43*). Il faut en déduire qu'en principe, les défauts de conformité sont couverts par la réception, sans réserves, de l'ouvrage. Cette solution ne peut cependant valoir qu'au titre des non-conformités apparentes. Il ne peut y avoir agrément, tacite ou non, de la part de l'acquéreur que s'il a pu avoir connaissance de la non-conformité, de sorte qu'à défaut de réclamation, il peut être considéré comme ayant accepté la chose livrée telle qu'elle est (*op. cit., n° 51*). En matière de défauts de conformité cachés, c'est la prescription trentenaire de droit commun qui s'appliquera (*op. cit., n° 59*).

## 2) La demande dirigée contre A.)

**A.)** fait valoir que la demande du syndicat des copropriétaires à son encontre n'est pas recevable sur la base contractuelle, aucun contrat liant l'architecte au demandeur.

Le syndicat des copropriétaires conteste le bien-fondé de ce moyen.

Le tribunal retient que le contrat d'architecte liant la société **SOC2.) SARL à A.)** est un contrat de louage d'ouvrage.

En matière de louage d'ouvrage, tant l'action en garantie légale des articles 1792 et 2270 du Code civil que l'action en responsabilité contractuelle de droit commun suivent l'immeuble en quelques mains qu'il soit transmis (*Georges RAVARANI, « La responsabilité civile des personnes privées et publiques », 2<sup>ème</sup> édition, Pas. 2006, n° 557 ; voir également à propos de l'action en garantie légale : André DELVAUX, *Traité juridique des bâtisseurs, 2<sup>ème</sup> édition, tome I, n° 441 ; Maurice-André FLAMME, Jacques LEPAFFE, « Le contrat d'entreprise », n° 663 et suivants*). Il en découle que les copropriétaires actuels de l'immeuble disposent en principe d'une action directe contre l'architecte. Cette action est de nature contractuelle (*Georges RAVARANI, op. cit., n° 442*). Comme le syndicat des copropriétaires peut agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble en copropriété en application de l'article 12 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des*

immeubles bâtis telle que modifiée, l'action contre l'architecte peut valablement être exercée par le syndicat des copropriétaires.

L'action du syndicat des copropriétaires contre **A.)** est partant recevable sur la base contractuelle régissant le contrat de louage d'ouvrage.

Les principes régissant la responsabilité de l'entrepreneur, respectivement de l'architecte, sont les suivants :

L'obligation de garantie contre les vices de construction d'un loueur d'ouvrage se trouve régie par les articles 1142 et suivants du Code civil en l'absence de réception des travaux et par les articles 1792 et 2270 du même code en cas de réception de ceux-ci. Les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent à charge des constructeurs et après réception des travaux une garantie décennale pour les vices affectant les gros ouvrages et en compromettant la solidité, et une garantie biennale pour les vices affectant les menus ouvrages, sans qu'il y ait lieu à distinguer suivant le caractère apparent ou caché du vice. En ce qui concerne les vices de construction qui affectent un gros ouvrage sans compromettre la stabilité ou la stabilité de l'immeuble, ils tombent sous le régime de responsabilité de droit commun dont la prescription est de trente ans (*Cour d'appel, 30 janvier 2008, n° 31519 du rôle*). Les exigences de dénoncer les vices dans un bref délai et d'agir en justice dans le délai d'un an sont étrangères à ce régime comme d'ailleurs à celui de l'article 1792 du Code civil (*Cour d'appel, 30 janvier 2008, déc. cit.*).

En cas de violation de l'obligation de conformité, les articles 1792 et 2270 du Code civil ne s'appliquent pas : les défauts de conformité apparents sont couverts par la réception de l'ouvrage à défaut de réserves non équivoques tandis que pour les défauts de conformité cachés, le maître de l'ouvrage dispose du délai de prescription de droit commun.

Le tribunal retient en application de ces principes que, comme il y a en l'espèce eu réception tacite de l'ouvrage en date du 31 janvier 1998, les articles 1792 et 2270 du Code civil s'appliquent en matière d'obligation de garantie contre les vices de construction.

### **III. QUANT AU MOYEN DE FORCLUSION INVOQUÉ PAR LES DÉFENDERESSES CONTRE LA DEMANDE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**

La société **SOC2.) SARL et A.)** font plaider que le syndicat des copropriétaires est forclos à agir en garantie quant aux désordres que l'expert Bertrand SCHMIT relève dans son rapport d'expertise.

Le syndicat des copropriétaires conteste le bien-fondé du moyen de forclusion soulevé par les défenderesses.

Il y a lieu de passer en revue les différents reproches que le syndicat des copropriétaires formule à l'encontre des défenderesses pour examiner eu égard aux principes dégagés ci-avant s'il y a forclusion du demandeur à agir ou non.

#### **1) traces d'humidité à la façade arrière**

L'expert Bertrand SCHMIT relève des traces d'humidité à la façade arrière de l'immeuble. D'après lui, ce désordre trouve sa cause dans la mauvaise conception des balcons qui ne sont munis d'aucun système de récupération de l'eau de pluie. L'eau coule sur les bords des balcons, avec formation de stalactites en sous-face par gouttelettes successives et coule le long de la façade. L'eau pénètre dans l'enduit de façade et entraîne le décollement de l'enduit.

Il convient d'examiner le désordre dans un premier temps par rapport aux principes régissant la vente d'immeubles à construire et applicables à la demande dirigée contre la société **SOC2.) SARL** :

Etant donné qu'il est improbable que les stalactites et le décollement de l'enduit de la façade soient apparus avant la réception de l'immeuble, respectivement après le mois suivant cette réception, ce désordre est à qualifier de vice caché. Ce vice affecte un gros ouvrage, à savoir la façade. L'enduit de façade, en tant qu'élément d'isolation et de protection de la façade, fait partie intégrante de cette dernière et est ainsi à considérer comme gros ouvrage.

Concernant le critère de l'atteinte à la solidité de l'immeuble, il n'est pas requis que sa stabilité soit d'ores et déjà atteinte, il suffit qu'un péril pour la solidité existe en germe et qu'au terme d'un processus de dégradation inévitable en l'absence de réparation, la solidité ou l'habitabilité soient compromises. La gravité en général du vice, l'ampleur des dégâts ayant comme conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel il était destiné, et, dans une moindre mesure, le coût de la réparation sont d'autres facteurs à prendre en considération pour apprécier si le vice affecte ou non la solidité de l'immeuble.

Compte tenu du caractère évolutif des dégâts causés, et eu égard à la fonction de l'enduit de façade dans l'édifice, fonction qui consiste, à côté de l'uniformisation des parois de maçonnerie et de la finition esthétique, dans l'imperméabilisation de la façade, un péril pour la solidité de l'ouvrage existe en germe. Le vice aura à moyen terme pour conséquence de compromettre l'habitabilité de l'immeuble dès lors que la dégradation de l'enduit permettra à l'eau de s'infiltrer à l'intérieur de l'immeuble.

Il résulte des développements qui précèdent qu'en l'espèce, le vice est couvert par la garantie décennale de l'article 1646-1 du Code civil dès lors qu'il affecte un gros ouvrage et compromet la solidité ou la durabilité de l'ouvrage.

L'action du syndicat des copropriétaires contre le promoteur-vendeur est recevable pendant le délai de garantie de dix ans à partir de la réception de l'ouvrage.

Etant donné que la réception définitive de l'ouvrage par les acquéreurs est intervenue le 31 janvier 1998 et comme l'action au fond du syndicat des copropriétaires a été introduite le 8 décembre 2005, le demandeur n'est pas forcloso à agir contre la société **SOC2.) SARL** sur base de l'article 1646-1 du Code civil.

En application des principes régissant la demande dirigée contre **A.)**, les vices de construction affectant un gros ouvrage et en compromettent la solidité tombent sous la garantie décennale prévue par les articles 1792 et 2270 du Code civil, la durée de la garantie se confondant avec le délai d'action.

Il faut en conclure que le moyen de forclusion soulevé par **A.)** n'est pas non plus fondé, l'assignation au fond du syndicat des copropriétaires ayant été introduite le 8 décembre 2005, et la réception de l'ouvrage étant intervenue le 31 janvier 1998.

## 2) traces de traînées d'eau sous une chute d'eau pluviale

L'expert constate qu'une chute d'eau provenant du toit est menée à l'intérieur du bâtiment au niveau du sous-sol. D'après lui, la conception de ce raccord est « discutable ». L'expert a relevé des traînées d'eau sous le passage à travers la façade qui sont dues au ruissellement de l'eau de pluie. Il préconise que la façade devra régulièrement être nettoyée et repeinte sans chiffrer le coût de ces travaux.

Le tribunal retient que, bien que la responsabilité des défendeurs soit recherchée par le syndicat des copropriétaires pour ce désordre, le requérant n'a pas formé de demande en réparation à ce sujet. Comme le tribunal n'est pas saisi d'une demande en indemnisation du préjudice par le requérant, il est superfétatoire de procéder à la qualification du désordre et d'examiner le bien-fondé du moyen de forclusion par rapport à ce point.

## 3) non-respect des prescriptions en matière de protection contre l'incendie

Dans le cadre de sa mission, l'expert SCHMIT a été amené à vérifier le respect lors de la construction de la résidence « **RES1.)** » de l'avis du 21 février 1995 du service d'incendie de l'administration des travaux et des services techniques relatif aux prescriptions de sécurité contre la panique et l'incendie.

L'expert constate que :

- l'éclairage de sécurité au niveau des paliers de l'escalier et de la cabine de l'ascenseur manque,
- il n'est pas établi que les portes donnant accès aux chemins d'évacuation sont coupe-feu 30 minutes (T30) et étanches à la fumée,
- les portes coupe-feu, étanches à la fumée et à fermeture automatique, donnant accès à la cage d'escalier manquent,
- aucun exutoire de fumée n'a été prévu au point le plus haut de la cage d'escalier,
- la fenêtre du studio 22 au premier étage qui est située au dessus du local poubelle n'est pas conforme dès lors que, pour éviter un retour de flammes dans la verticale, il aurait fallu y prévoir un élément de construction créant une séparation d'un minimum d'un mètre.

Le syndicat des copropriétaires qualifie les manquements aux prescriptions de sécurité en matière d'incendie de défauts de conformité cachés.

Le tribunal retient que, comme le demandeur a seulement été mis au courant du contenu des prescriptions de sécurité en matière d'incendie, et de leur non-respect lors de la construction de l'immeuble, au cours des opérations d'expertise, respectivement au moment du dépôt du premier rapport d'expertise par Bertrand SCHMIT, il n'a pas pu y avoir agrégation de la chose livrée concernant la réglementation sur la sécurité en matière d'incendie, les acquéreurs n'ayant pas eu connaissance de la non-conformité au moment de la réception de l'ouvrage.

Comme il est admis tant en matière de vente d'immeubles à construire qu'en matière de louage d'ouvrage qu'en matière de défauts de conformités cachés, la prescription trentenaire de droit commun est applicable, le moyen de forclusion de la société **SOC2.) SARL** et de **A.)** n'est pas fondé.

#### **IV. QUANT AU FOND DE LA DEMANDE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**

Le syndicat des copropriétaires recherche la responsabilité de la société **SOC2.) SARL** et de **A.)** en ce qui concerne les désordres suivants :

- traces d'humidité à la façade
- absence de portes coupe-feu, étanches à la fumée et à fermeture automatique, donnant accès à la cage d'escalier,
- absence d'un exutoire de fumée
- non-conformité de la fenêtre du studio 22

Le syndicat des copropriétaires recherche la responsabilité de la société **SOC2.) SARL** seule en ce qui concerne les points suivants :

- absence présumée de portes coupe-feu, et étanches à la fumée, donnant accès aux chemins d'évacuation
- éclairage de sécurité manquant au niveau des paliers de l'escalier et de la cabine de l'ascenseur

##### 1) La demande du syndicat des copropriétaires contre la société **SOC2.) SARL** et **A.)**

###### **a. les traces d'humidité à la façade**

Le syndicat des copropriétaires soutient qu'il ressort du rapport d'expertise que le désordre est dû à une mauvaise conception des balcons en ce qu'aucun dispositif de récupération des eaux de pluie n'a été prévu. Comme **A.)** aurait été chargée d'une mission de conception des plans de la résidence « **RES1.)** », sa responsabilité serait engagée à ce titre. La société **SOC2.) SARL** aurait, quant à elle, violé son obligation de livrer un ouvrage exempt de vices : bien que les plans d'exécution de l'architecte aient prévu trois descentes pour l'évacuation de l'eau de pluie à la façade avant, celle qui a été prévue le long des balcons n'aurait pas été placée. A la façade arrière, trois descentes auraient été prévues et placées, mais aucune de ces descentes n'aurait été posée à proximité des balcons.

**A.)** conteste toute responsabilité dans son chef. Elle aurait eu une simple mission de conception des plans à l'exclusion de toute mission de surveillance des travaux ou de direction de chantier. Un « vice de conception » serait un désordre qui se rattacherait obligatoirement à l'exécution d'un document établi par l'architecte. Or, en l'espèce, l'expert SCHMIT aurait précisé dans son rapport qu'aucun détail constructif, tels que plans ou coupes, n'existerait des balcons litigieux. **A.)** en conclut qu'à défaut de plans, une faute de conception est inconcevable. En tout état de cause, la mise en place d'un système de récupération d'eau ne relèverait pas de l'établissement des plans de gros œuvre. Sa mission aurait seulement inclus l'indication sur les plans des trois descentes d'eau aux façades avant et arrière, cette indication ayant permis le raccordement des balcons à ces descentes. Le

raccordement lui-même aurait dû être prévu et exécuté par la société **SOC2.) SARL**, l'évacuation des eaux relevant, d'après **A.)** de « *l'agencement et de l'équipement de l'ouvrage* » et faisant partie du second œuvre.

Le tribunal retient que le désordre invoqué par le syndicat des copropriétaires est régi à l'égard de l'architecte **A.)** par les articles 1792 et 2270 du Code civil. Ces dispositions édictent une présomption de responsabilité à l'égard des entrepreneurs et architectes en matière de construction. Cette présomption suppose établie la participation de l'entrepreneur ou de l'architecte aux travaux dans lesquels apparaît un désordre. Le demandeur doit par conséquent tout d'abord prouver que le dommage est imputable à l'activité de l'entrepreneur ou de l'architecte dont il recherche la responsabilité (*Cour d'appel, 21 février 2001, Pas. 32, p. 30 ; 16 novembre 2005, n° 29450 du rôle*). Pour s'exonérer de cette présomption de responsabilité, l'entrepreneur ou l'architecte doit rapporter la preuve d'une cause étrangère.

Il découle du mémoire d'honoraires de **A.)** du 15 octobre 1996 qu'elle était en charge de l'établissement d'un avant-projet, du projet définitif, des documents et des plans d'autorisation et du projet d'exécution « sans détails ». Il faut retenir que, même s'il en appert que **A.)** n'avait pas pour mission d'élaborer des plans d'exécution très détaillés, il ne demeure pas moins qu'il lui incombait d'établir des plans cohérents et fonctionnels. L'on ne saurait partant concevoir que **A.)** ait été chargée d'envisager un système d'évacuation des eaux de pluie sans avoir en même temps été en charge de la conception des raccordements de ce système aux éléments de la construction accumulant l'eau de pluie devant être évacuée.

L'argument que **A.)** tire de la notion de « vice de conception » n'est pas pertinent dès lors qu'il découle à suffisance de droit des plans d'architecte produits en cause que les raccordements litigieux n'ont pas été prévus par **A.)**.

Il faut en conclure qu'il est établi que le vice de construction est imputable à l'activité de l'architecte **A.)** de sorte que la présomption de responsabilité joue à son encontre. Comme la défenderesse n'invoque aucune cause étrangère qui lui permettrait de s'exonérer de la présomption pesant sur elle, il y a lieu de retenir que **A.)** est responsable du dommage accru au syndicat des copropriétaires.

La société **SOC2.) SARL** fait valoir qu'aucune faute ne peut lui être reprochée au motif que ce n'est pas elle, mais l'architecte **A.)** qui a conçu les balcons. L'exécution des travaux ne serait pas en cause. Par ailleurs, la copropriété n'aurait jamais procédé à un contrôle ou une réfection de la façade de sorte que le requérant serait actuellement mal venu de demander réparation des dégâts relevés par l'expert SCHMIT.

En matière de vice caché affectant un gros ouvrage et compromettant la stabilité ou la solidité de l'ouvrage, le vendeur d'un immeuble à construire est tenu en application de l'article 1646-1 du Code civil dans les termes des articles 1792 et 2270 du Code civil à l'égard de l'acheteur de la même façon que les architectes et entrepreneurs sont tenus dans le cadre du louage d'ouvrage. La responsabilité du vendeur d'un immeuble à construire est présumée dès qu'un vice caché est constaté. Pour s'exonérer de cette présomption de responsabilité, le vendeur d'un immeuble à construire doit, à l'instar de l'entrepreneur ou de l'architecte, rapporter la preuve d'une cause étrangère.

En l'espèce, la société **SOC2.) SARL** reste en défaut d'établir une telle cause étrangère, le fait allégué que le demandeur n'a pas procédé à un contrôle régulier de la façade ne présentant pas les caractères d'imprévisibilité et d'irrésistibilité dans le chef de la société **SOC2.) SARL**.

Comme ni l'architecte **A.)**, ni la société **SOC2.) SARL** ne sont des professionnelles de la construction dans la mesure où elles devraient elles-mêmes avoir recours à une tierce entreprise pour la réalisation des travaux, il y a lieu de condamner les défendeurs in solidum à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 40.000 euros TTC, correspondant au coût des travaux nécessaires à la réfection de la façade et à l'installation d'un système de tôle munie d'un casse-goutte sur les balcons, tel que fixé par l'expert. Comme l'expert SCHMIT précise dans son rapport du 28 novembre 2006 que la solution préconisée dans ses rapports des 18 juillet 2005 et 5 juillet 2006, à savoir la mise en place de gouttières sous les balcons pour remédier au problème d'écoulement des eaux, n'est pas réalisable pour des raisons techniques, la demande du syndicat des copropriétaires de voir ordonner une expertise complémentaire aux fins d'évaluer la mise en place de ces gouttières est sans objet.

Il n'y a pas lieu de suivre le raisonnement de l'expert SCHMIT et d'appliquer une augmentation du coût des travaux de réfection de la façade et de l'installation d'un système de tôle de 10% en compensation d'une prétendue perte de temps liée au fait que la tierce entreprise ne connaît pas les données du problème, ce préjudice lié à la perte de temps étant purement hypothétique.

#### **b. absence de portes coupe-feu, et étanches à la fumée, donnant accès aux chemins d'évacuation**

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que l'avis du 21 février 1995 du service d'incendie de l'administration des travaux et des services techniques « *relatif aux prescriptions de sécurité contre la panique et l'incendie à respecter lors de la construction d'un immeuble à appartements 31a avenue du bois à Luxembourg-Limpertsberg* » dispose au point 3.3.1 que la cage d'escalier est à compartimenter à l'abri du feu à tous les niveaux par des cloisons résistantes au feu 90 minutes et que les portes d'accès à la cage doivent être des portes coupe-feu 30 minutes étanches à la fumée et à fermeture automatique. Aux termes du rapport d'expertise SCHMIT, la prescription relative à la pose de portes d'accès résistant au feu n'a pas été respectée. D'après le syndicat des copropriétaires, tant l'architecte que le promoteur-vendeur sont responsables de ce manquement.

**A.)** conteste toute faute dans son chef et soutient que le fait que l'administration communale de la ville de Luxembourg a délivré une autorisation de bâtir signifie que les plans et documents établis par l'architecte étaient nécessairement conformes aux prescriptions de sécurité. A supposer que des non-conformités aux prescriptions de sécurité existent, celles-ci ne seraient en tout état de cause pas imputables à l'architecte dont la mission n'incluait pas des travaux de finition relevant du second œuvre.

Le tribunal retient que, contrairement à l'argumentation de **A.)**, la délivrance de l'autorisation de bâtir par l'administration communale ne signifiait pas ipso facto que le projet répondait aux prescriptions de sécurité en matière d'incendie, la mention sur

l'avis du 21 février 1995 que « *le présent avis fait partie intégrante de la permission de construire* » indiquant que le respect de son contenu faisait partie des conditions d'octroi de l'autorisation de construire. Il en découle également que le contenu de l'avis du 21 février 1995 devait obligatoirement être respecté par le bénéficiaire de l'autorisation. Le moyen de **A.)** que la prise en compte des prescriptions de sécurité en matière d'incendie ne lui incombait pas au vu de sa mission d'architecte restreinte n'est pas non plus fondé. Il résulte des plans d'architecte produits au dossier que la mission de **A.)** incluait l'aménagement intérieur des appartements dans tous ses détails, tels l'affectation des locaux, l'emplacement précis des portes intérieures etc. L'on ne saurait raisonnablement admettre que la reproduction des portes d'accès coupe-feu à la cage d'escalier relevait de « travaux de finition ». En sa qualité de professionnelle de la conception de plans d'immeubles, il incombait à **A.)** de se renseigner sur les prescriptions de sécurité en matière d'incendie à respecter en matière de construction d'immeuble et de tenir compte des exigences y relatives dans la confection des plans d'exécution.

Il découle des éléments qui précèdent que **A.)** est responsable du défaut de conformité constaté par l'expert SCHMIT de sorte qu'elle est tenue à la réparation du préjudice accru de ce chef au syndicat des copropriétaires.

La société **SOC2.)** SARL conteste que le défaut de conformité de la chose livrée lui soit imputable. L'avis du service d'incendie ne lui aurait jamais été communiqué. Comme elle n'en aurait pas eu connaissance, elle n'aurait pas pu être contrainte à respecter les prescriptions de sécurité contenues dans cet avis.

C'est à bon droit que le syndicat des copropriétaires réplique qu'il ressort des éléments du dossier que c'est la société **SOC2.)** SARL elle-même qui a transmis l'avis du service d'incendie à l'expert SCHMIT. La partie défenderesse ne saurait partant prétendre ne pas avoir eu connaissance du contenu de cet avis. En tout état de cause, en sa qualité de professionnelle de l'immobilier, il appartenait à la société **SOC2.)** SARL de chercher à connaître quelles étaient les prescriptions habituelles à respecter en matière de protection contre l'incendie pour la construction d'un immeuble résidentiel de ce genre et de cette envergure.

Il est partant établi que la société **SOC2.)** SARL a manqué à son obligation de délivrance conforme aux prévisions en matière de protection contre l'incendie.

L'expert SCHMIT chiffre le coût de la pose de parois et de portes coupe-feu séparant la cage d'escalier, y compris les travaux de démontage et d'évacuation des portes existantes, à 27.600 euros HTVA, soit 31.740 euros TTC.

**A.)** et la société **SOC2.)** SARL contestent les montants retenus par l'expert.

Comme les défenderesses restent cependant en défaut de préciser en quoi l'expert a mal évalué le coût de redressement du défaut de conformité constaté, et étant donné que le tribunal ne dispose d'aucun élément sérieux lui permettant de douter de la sincérité de l'évaluation entreprise par l'expert, il y a lieu d'entériner l'expertise SCHMIT sur ce point.

A l'instar de ce qui a été retenu à l'occasion de l'analyse de la demande relative aux traces d'humidité à la façade, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande du syndicat

des copropriétaires de faire augmenter le montant de 31.740 euros de 10% au seul motif que l'exécution des travaux sera faite par une tierce entreprise.

### **c. absence d'un exutoire de fumée**

Le syndicat des copropriétaires fait plaider que, contrairement à ce qui est exigé aux termes du point 4.4.1 de l'avis du service d'incendie, aucun exutoire de fumée permettant le désenfumage n'a été prévu au point le plus haut de la cage d'escalier. Ce manquement serait imputable à **A.)** et à la société **SOC2.)** SARL.

**A.)** conteste avoir commis une faute. Elle soutient que la prévision d'un exutoire de fumée n'a pas fait partie de sa mission, mais aurait incombé le cas échéant à un bureau d'ingénieurs-conseils en génie technique ou à un architecte spécialement chargé de cette mission.

La société **SOC2.)** SARL n'a pas pris position par rapport à la demande du syndicat des copropriétaires sur ce point.

Le tribunal rappelle que, tel qu'il a été retenu lors de l'examen du bien-fondé de la demande du syndicat de copropriétaires concernant les traces d'humidité à la façade, il incombait à **A.)** de confectionner des plans cohérents et fonctionnels dans le cadre de sa mission de conception des plans de la résidence, prévoyant l'emplacement d'un dispositif de désenfumage en application des prescriptions de sécurité en matière d'incendie qu'elle ne pouvait pas ignorer, respectivement qu'elle devait chercher à connaître en sa qualité de professionnelle. Comme il appert des éléments du dossier que les prescriptions litigieuses constituent des normes de sécurité habituelles, applicables à tous les immeubles résidentiels de ce genre ne comportant pas de problèmes techniques particuliers, il n'y avait aucun besoin de recourir à un bureau d'ingénieurs-conseils, ou de charger un architecte d'une mission spéciale, pour prévoir la conception d'un exutoire de fumée.

Il résulte des développements qui précèdent que **A.)** a commis une faute de conception en ne prévoyant pas dans les plans d'exutoire de fumée au point le plus haut de la cage d'escalier de la résidence « **RES1.)** ».

La société **SOC2.)** SARL a manqué à son obligation de délivrer un immeuble conforme aux prescriptions de sécurité en matière d'incendie.

L'expert SCHMIT chiffre l'installation d'un exutoire de fumée conforme à l'avis du service d'incendie à la somme de 20.000 euros HTVA, soit 23.000 euros TTC. Il en découle que la demande du syndicat des copropriétaires de voir ordonner une expertise complémentaire sur ce point est sans objet. Etant donné que le tribunal ne dispose d'aucun élément probant mettant en doute l'évaluation du coût de l'installation de l'exutoire de fumée, il y a lieu de faire droit à la demande du syndicat des copropriétaires et de condamner **A.)** et la société **SOC2.)** SARL in solidum à lui payer la somme de 23.000 euros de ce chef.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande du syndicat des copropriétaires de faire augmenter le montant de 23.000 euros de 10% pour l'exécution des travaux d'installation par une tierce entreprise.

### **d. non-conformité de la fenêtre du studio 22**

L'avis du service d'incendie indique dans son point 3.1.1 que, pour éviter un retour de flammes dans la verticale, les façades doivent comporter à chaque étage au niveau des plafonds un élément de construction satisfaisant une heure au critère pare-flamme, ces éléments de façade devant créer une séparation de minimum un mètre (somme de la hauteur de l'allège, de l'épaisseur du plancher, de la hauteur du linteau et d'une saillie éventuelle).

L'expert SCHMIT constate que cette prescription n'a pas été respectée au niveau de la fenêtre du studio 22 au dessus du local de poubelle, l'élément de façade ne comportant à cet endroit 83 cm au lieu de 100 cm. L'expert préconise la création d'une allège de 20 cm. Il chiffre les travaux y relatifs à 4.500 euros HTVA.

Le syndicat des copropriétaires soutient que l'architecte **A.)** a commis une faute de conception dès lors qu'il aurait incombé à l'architecte de prévoir la création d'une allège lors de l'établissement des plans d'exécution. La société **SOC2.)** SARL aurait de même violé son obligation de délivrance conforme.

**A.)** conteste toute faute dans son chef et fait valoir que la prévision d'une allège ne tombait pas dans sa mission.

La société **SOC2.)** SARL n'a pas pris position par rapport à la demande du syndicat des copropriétaires sur ce point.

A l'instar de ce qui a été retenu en ce qui concerne l'absence de portes coupe-feu et le manque d'un exutoire de fumée, il faut rappeler que la mission d'architecte confiée à **A.)** incluait l'intégration des considérations relatives aux prescriptions de sécurité en matière d'incendie, telles qu'elles ressortent de l'avis du service d'incendie, dans la conception des plans de l'ouvrage.

En omettant de respecter le point 3.1.1 de l'avis du service d'incendie lors de la confection des plans, **A.)** a commis une faute qui a, ensemble avec les négligences du promoteur, contribué à la non-conformité de la résidence « **RES1.)** » à la réglementation sur la protection contre l'incendie.

Etant donné qu'il découle des développements qui précèdent que la société **SOC2.)** SARL a manqué à son obligation de délivrer un immeuble conforme aux prescriptions de sécurité en matière d'incendie, il y a lieu de la condamner in solidum avec l'architecte à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 4.500 euros HTVA, soit 5.175 euros TTC au vu des conclusions concordants et non autrement contestées de l'expert SCHMIT concernant l'évaluation de la création de l'allège.

Comme pour les autres points, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande du syndicat des copropriétaires de faire augmenter le coût des travaux de 10% pour l'exécution des travaux d'installation par une tierce entreprise.

Il résulte des développements qui précèdent que la demande du syndicat des copropriétaires contre **A.)** et la société **SOC2.)** SARL est fondée à concurrence de la somme de (40.000 + 31.740 + 23.000 + 5.175 =) 99.915 euros TTC.

2) La demande du syndicat des copropriétaires contre la société **SOC2.)** SARL seule

**a. absence présumée de portes coupe-feu, et étanches à la fumée, donnant accès aux chemins d'évacuation**

Le syndicat des copropriétaires soutient que la société **SOC2.) SARL** a manqué à son obligation de délivrance en omettant de poser des portes coupe-feu donnant accès aux chemins d'évacuation.

Il y a d'ores et déjà lieu de rejeter le moyen de la société **SOC2.) SARL** qu'elle n'était pas obligée de respecter les prescriptions de sécurité contenues dans l'avis du service d'incendie au motif que cet avis ne lui a jamais été communiqué, comme n'étant pas fondé. Le tribunal renvoie à cet égard aux motifs exposés à l'occasion de l'analyse du bien-fondé de ce moyen sub IV. 1) b.

La société **SOC2.) SARL** fait valoir à titre subsidiaire qu'il résulte de la dénomination des portes sur le bon de commande et les factures (« *portes de type Wirus OPT-30* ») que les portes installées sont « certainement » des portes coupe-feu. Elle ajoute qu'actuellement, les notices techniques concernant les portes posées ne sont plus disponibles ce qui ne lui serait pas imputable.

Le tribunal constate que l'expert SCHMIT indique dans sa lettre du 17 octobre 2006 qu'en l'absence de fiche technique, de descriptif ou de procès-verbal d'essai au feu, il n'est pas établi que les portes installées par la société **SOC2.) SARL** sont coupe-feu. L'expert ajoute qu'il est difficilement imaginable qu'il ait été prévu de poser des portes coupe-feu partout dans les appartements, l'offre produite par la société **SOC2.) SARL** indiquant que les portes « *Wirus OPT-30* » devaient être placées en tant que portes d'entrée et dans toutes les pièces des appartements.

Le tribunal retient qu'en application de l'article 1315 alinéa 2 du Code civil, il incombe à la société **SOC2.) SARL** de prouver qu'elle a accompli son obligation de délivrance conformément aux prescriptions de sécurité de l'avis du service d'incendie. En l'espèce, cette preuve n'est pas rapportée. Le tribunal dispose au contraire d'indices concordants faisant présumer que les portes posées ne sont pas coupe-feu. Ainsi, il est fortement improbable eu égard aux coûts importants engendrés par une telle opération, que le promoteur ait prévu la pose de portes coupe-feu dans tout l'immeuble. Les doutes de l'expert quant à la qualité des portes installées par la société **SOC2.) SARL** sont par ailleurs confortés par les indications de la notice descriptive des travaux et fournitures produite en cause, et notamment par le point 2.6. « *menuiseries intérieures* » duquel il ressort que les portes intérieures prévues sont des « *portes en aggloméré épaisseur 30 mm* » et non pas des portes résistant 30 **minutes** au feu.

Il en résulte que la société **SOC2.) SARL** a manqué à son obligation de délivrance.

L'expert chiffre le coût de fourniture de portes coupe-feu étanches à la fumée et donnant accès aux chemins d'évacuation à 39.000 euros HTVA, y compris le démontage et l'évacuation des portes existantes.

Comme le tribunal ne dispose d'aucun élément sérieux lui permettant de mettre en doute la sincérité de l'évaluation faite par l'expert, il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise sur ce point et de faire droit à la demande du syndicat des copropriétaires pour le montant de 39.000 euros HTVA, soit 44.850 euros TTC.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande du syndicat des copropriétaires de faire augmenter le montant de 44.850 euros de 10% pour l'exécution des travaux d'installation par une tierce entreprise.

**b. éclairage de sécurité manquant au niveau des paliers de l'escalier et de la cabine d'ascenseur**

Même si le syndicat des copropriétaires ne se réfère pas expressément à ce poste, le tribunal constate néanmoins que le demandeur a formulé une revendication indemnitaire par rapport à ce poste.

La société **SOC2.)** SARL n'a pas pris position par rapport à la demande du syndicat des copropriétaires sur ce point.

L'expert relève dans son rapport que l'éclairage de sécurité prévu au point 5.3 de l'avis du service d'incendie fait défaut. Il chiffre la mise en place de cet éclairage au niveau des paliers de l'escalier et de la cabine de l'ascenseur à 4.200 euros HTVA, soit à 4.830 euros TTC.

Il résulte de ce qui précède que la société **SOC2.)** SARL a manqué à son obligation de délivrance en omettant de conformer l'ouvrage vendu aux prescriptions de sécurité en matière d'incendie.

Au vu des conclusions concordantes de l'expert SCHMIT, il y a lieu de faire droit à la demande du syndicat des copropriétaires sur ce point pour la somme de 4.830 euros.

A l'instar de ce qui a été retenu pour les autres postes, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande du syndicat des copropriétaires de faire augmenter le coût des travaux de 10% pour l'exécution des travaux d'installation par une tierce entreprise.

Il découle des développements qui précèdent que la demande du syndicat des copropriétaires dirigée contre la société **SOC2.)** SARL seule est fondée à concurrence de la somme de (44.850 + 4.830 =) 49.680 euros.

**V. QUANT À LA DEMANDE DE A.) EN ALLOCATION DE DOMMAGES ET INTÉRÊTS POUR PROCÉDURE ABUSIVE ET VEXATOIRE**

Par conclusions notifiées le 29 mai 2006, **A.)** forme une demande en allocation de dommages et intérêts contre le syndicat des copropriétaires pour procédure abusive et vexatoire. Elle base sa demande principalement sur l'article 6-1 du Code civil, sinon subsidiairement sur l'article 1382 du Code civil.

Le tribunal retient qu'eu égard à l'issue du litige, la demande de **A.)** n'est pas fondée.

Les parties demandent chacune l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cour de Cass. Française, 2ème chambre, arrêt du 10*

*octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).*

La demande du syndicat des copropriétaires est fondée à concurrence de 1.000 euros.

En l'espèce, les demandes respectives de **A.)** et de la société **SOC2.)** SARL ne sont pas fondées.

**Par ces motifs :**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu les ordonnances de clôture des 26 octobre 2007 et 30 janvier 2008,

entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile,

reçoit les demandes du syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES1.)** » en la forme,

dit les demandes partiellement fondées,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL et **A.)** in solidum à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES1.)** » la somme de 99.915 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES1.)** » la somme de 49.680 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

déboute pour le surplus,

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES1.)** » sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée à concurrence de 1.000 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL et **A.)** in solidum à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES1.)** » la somme totale de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

dit les demandes respectives de la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL et de **A.)** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile non fondées,

partant en déboute,

dit la demande de **A.)** contre le syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES1.)** » en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire non fondée,

partant en déboute,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL et **A.)** in solidum aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Gérard SCHANK, avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.