

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no. 2023TALCH17/00244 ( XVIIe chambre )

Audience publique du mercredi, quinze novembre deux mille vingt-trois.

### Numéro TAL-2021-09969 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Julie MICHAELIS, premier juge,  
Laura LUDWIG, juge,  
Pascale HUBERTY, greffier.

### E n t r e

le syndicat de la copropriété ENSEIGNE1.), avec adresse à L-ADRESSE1.) et ADRESSE2.), représenté par son syndic la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 17 novembre 2021,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par Maître Sandra MAROTEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des soités de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit GLODEN,

partie demanderesse par reconvention

comparaissant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 21 juin 2023.

Les mandataires des parties ont été informés suivant l'ordonnance de clôture précitée et par bulletin du 28 septembre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au mercredi, 11 octobre 2023.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience de plaidoiries du 11 octobre 2023.

### **Faits :**

La société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après la société SOCIETE2.)) est le promoteur de la résidence dénommée « Résidence ENSEIGNE1.) », sise à L-ADRESSE5.) et ADRESSE2.).

Le 9 novembre 2021, un rapport d'expertise a été dressé par l'expert Raphael VERCRUYSSSE à la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.) (ci-après le Syndicat).

### **Procédure :**

Par exploit d'huissier de justice du 17 novembre 2021, le Syndicat a fait donner assignation à la société SOCIETE2.).

### **Prétentions et moyens des parties :**

Le **Syndicat** sollicite, sous le bénéfice de l'exécution provisoire et le visa de la responsabilité contractuelle, à savoir sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil, sinon sur base des articles 1142 et 1147 dudit code, sinon sur toute autre base légale applicable :

- principalement la condamnation de la société SOCIETE2.) à procéder aux travaux de remise en état, de réparation et de mise en conformité au cahier des charges et aux règles de l'art endéans la quinzaine du jugement à intervenir, sinon endéans la quinzaine de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 1.000 EUR par jour de retard non plafonnée,
- sinon subsidiairement la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement du coût de la remise en état, de réparation et de mise en conformité au cahier des charges et aux règles de l'art évalué à la somme de 305.200 EUR se décomposant comme suit :
  - o 3.200 EUR ou tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert concernant les garde-corps au niveau de la façade, augmenté des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
  - o 5.6500 EUR ou tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert concernant les tablettes extérieures des fenêtres en aluminium, augmenté des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
  - o 4.200 EUR ou tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert concernant les éléments en tôle sur la façade, augmenté des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
  - o 15.000 EUR ou tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert concernant l'absence d'isolation des tablettes des fenêtres extérieures, augmenté des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
  - o 3.200 EUR ou tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert concernant le réglage des menuiseries extérieures et des portes coupe-feu, augmenté des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
  - o 24.000 EUR ou tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert concernant les sonnettes avec caméra, augmenté des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
  - o 150.000 EUR ou tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert concernant le carrelage des halls d'entrée, des escaliers et des ascenseurs, augmenté des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
  - o 100.000 EUR ou tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert concernant la chape en sous-sol, augmenté des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Le Syndicat se réserve le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance.

Pour autant que de besoin, il sollicite la nomination d'un expert et il demande que la remise en état et/ou les redressements préconisés par l'expert se fassent sous son contrôle et sous sa surveillance.

Le Syndicat sollicite encore une indemnité 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, avec distraction au profit de son avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, le Syndicat fait valoir que la société SOCIETE2.), en sa qualité de promoteur-vendeur, a vendu en l'état futur d'achèvement des appartements composant la Résidence ENSEIGNE1.) et que postérieurement à la réception des parties communes, des non-conformités, désordres, vices et malfaçons sont apparus de nature à engager la responsabilité de la défenderesse.

Ces désordres auraient été constatés dans un rapport d'expertise extrajudiciaire établi en date du 9 novembre 2021 par l'expert Raphael VERCRUYSSSE.

La partie adverse aurait failli à ses obligations contractuelles de résultat de livrer un ouvrage exempt de tous vices, malfaçons et non-conformités avec les règles de l'art et le cahier des charges.

Le Syndicat s'oppose à la demande adverse à voir écarter le rapport d'expertise VERCRUYSSSE au motif qu'il a été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties.

Elle conteste encore le moyen d'irrecevabilité de la demande en raison du défaut de mandat du syndic au motif que par assemblées des 16 octobre 2021 et 7 juillet 2022, les copropriétaires ont donné mandat au syndic d'agir en justice contre la société SOCIETE2.) pour les différents points soulevés dans l'assignation.

**La société SOCIETE2.)** se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme.

Elle soulève la nullité sinon l'irrecevabilité de la demande principale pour défaut de mandat dans le chef du syndic.

A titre subsidiaire, elle demande à lui voir déclarer inopposable le rapport unilatéral VERCRUYSSSE et de dire qu'elle a valablement exécuté son obligation de livraison conforme de la résidence.

L'ensemble des parties communes et les parkings auraient été réceptionnés par le syndic en date des 22, 25 et 27 novembre 2019 et toutes les réserves auraient été levées. Ainsi toutes les non-conformités seraient couvertes par la réception et la partie adverse pourrait seulement faire valoir des vices cachés, dont la preuve ne serait cependant pas rapportée.

Elle conteste l'existence d'un quelconque préjudice dans le chef de la partie adverse et demande à voir déclarer sa demande en institution d'une expertise judiciaire non pertinente et non concluante.

La société SOCIETE2.) sollicite à titre reconventionnel la condamnation du Syndicat à lui payer le montant de 3.000 EUR pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6.1 du Code civil, sinon des articles 1382 et 1383 du même code, une indemnité de procédure de 3.000 EUR ainsi qu'au paiement de tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

### **Appréciation :**

#### **1. Quant au moyen d'irrecevabilité tiré du défaut d'autorisation du syndic pour introduire au nom du Syndicat une action en justice**

La société SOCIETE2.) conclut à l'irrecevabilité de la demande en son intégralité sinon en ce qui concerne les points relatifs au prétendu mauvais emplacement des sonnettes avec caméras, au prétendu mauvais réglage de la menuiserie extérieure ou portes coupe-feu et au prétendu défaut de la chape en sous-sol au motif que le Syndicat n'a pas dûment autorisé le syndic à introduire une demande en justice en son nom.

Une telle autorisation n'aurait pas non plus été donnée lors de l'assemblée générale du 7 juillet 2022 alors que la résolution n°15 ayant trait à la problématique des procédures en cours aurait été exclue du vote.

L'article 11 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que l'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique. Par application de l'article 12 de la loi, le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Suivant l'article 14, point 4. de cette loi, le syndic représente le syndicat dans tous les actes en justice, et conformément à son point 3, le syndic ne peut intenter une action en justice que s'il a été autorisé par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

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).

En l'occurrence, il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 6 octobre 2021, établi antérieurement à l'assignation, que les copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.) ont autorisé le syndic à agir en justice contre le promoteur pour

les désordres, vices et malfaçons suivants : « carrelage posé dans les parties communes des différentes entrées, tablettes extérieures des fenêtres, éléments métalliques rouillé et non fixé au niveau de la façade ».

Le demandeur verse encore un procès-verbal d'une assemblée générale ordinaire du 7 juillet 2022.

Par la résolution n°16, qui concerne la présente procédure, intitulé : « élément à rajouter dans la procédure », l'assemblée générale a autorisé le syndic d'ajouter dans la procédure en cours la mention concernant le « remplacement des sonnettes avec caméra », le « réglage des menuiseries extérieures et portes coupe-feu » et le « défaut de la chape en sous-sol ».

Elle a donc ratifié l'assignation lancée en date du 17 novembre 2021 à l'encontre de la défenderesse, valant partant autorisation implicite donnée au syndic pour introduire une action en justice à l'encontre de ladite partie défenderesse.

Lors de l'introduction de la demande en justice, le Syndicat, représenté par son syndic, avait donc qualité pour actionner la société SOCIETE2.) en justice pour tous les points relevés dans son assignation et le moyen tiré du défaut d'autorisation donné par l'assemblée générale des copropriétaires est à rejeter.

## **2. Quant à la valeur juridique du rapport d'expertise VERCREYSSE**

Sur demande du Syndicat, l'expert VERCREYSSE a établi un rapport d'expertise en date du 9 novembre 2021.

La société SOCIETE2.) soutient que ce rapport ne lui est pas opposable en raison de son caractère unilatéral et demande à le voir écarter des débats.

Les termes « opposabilité » et « validité » doivent rester réservés aux expertises judiciaires. En effet, l'expert judiciaire doit respecter le principe du contradictoire, règle essentielle de validité de l'expertise judiciaire, et c'est le respect du contradictoire lors des opérations d'expertise qui rend son expertise opposable aux parties qui y ont été présentes ou représentées.

L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions, n'est par définition pas contradictoire.

Il est toutefois de principe qu'un rapport d'expertise unilatéral, qui a été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, peut être invoqué comme élément de preuve et doit partant être maintenu aux débats (Cass. 7 juillet 2002, numéro 44/02).

Une telle expertise, lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction et elle ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (Cour d'Appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle ; Tr. arr. Diekirch, 14 juillet 2009, n°104/ 2009).

Le recours à une expertise officieuse, même en cours de procédure, n'est pas prohibé par les textes légaux. En cours de procédure, l'expertise officieuse vise à prouver le bien-fondé des prétentions de l'une des parties ou les erreurs commises, le cas échéant, par l'expert nommé judiciairement (Tony Moussa, Expertise en matière civile et pénale, 2e éd. p. 166, no.2).

L'expertise unilatérale peut ainsi être considérée à titre de simple renseignement mais ne peut pas fonder à elle seule une condamnation et ne constitue qu'un élément d'appréciation parmi d'autres (Cour d'appel, 13 octobre 2005, BIJ 8/2005, p. 158 ; Cass., 8 décembre 2005, n° 63/05, Pas. 33, p. 143).

Le tribunal déduit de ce qui précède qu'il n'y a pas lieu d'écarter purement et simplement l'expertise VERCREYSSE pour les motifs invoqués par la société SOCIETE2.). Comme le rapport d'expertise a été communiqué à la partie défenderesse, il peut valoir comme élément de preuve mais il ne saurait fonder à lui seul une décision du tribunal.

### **3. Quant au régime juridique applicable au litige**

En l'espèce, les parties sont en accord pour dire que les différents lots composant la Résidence ENSEIGNE1.) ont été vendus par la société SOCIETE2.) en état futur d'achèvement, de sorte qu'il y a lieu d'examiner la demande du Syndicat à la lumière des dispositions régissant la vente d'immeubles à construire.

Par conséquent, les relations contractuelles existant entre parties sont en principe régies par les dispositions des articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil et par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil qui instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices en matière de vente d'immeuble à construire.

Le régime de la garantie en matière de vente d'immeuble à construire est impératif (Georges Ravarani, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, P. 28, p. 21 - 22, n° 39).

Pour que ces dispositions protectrices de l'acheteur soient applicables, il faut encore qu'il y ait eu réception de l'immeuble.

Les parties sont en accord pour dire que la réception des travaux avec certaines réserves a eu lieu comme suit :

- le 22 novembre 2019 pour le bloc D,
- le 25 novembre 2019 pour le bloc C,
- le 25 novembre 2019 pour le bloc B,
- le 25 novembre 2019 pour le bloc A,
- le 27 novembre 2019 pour l'ensemble des blocs concernant les ascenseurs,
- le 22 novembre 2019 pour l'ensemble des parkings aux sous-sols.

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, dérogoire au droit commun de la garantie des vices de la chose vendue.

L'article 1646-1 du Code civil prévoit que « Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur. »

Le régime de responsabilité des promoteurs diffère suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause.

En effet, l'article 1646-1 du Code civil ne renvoie à la garantie décennale des constructeurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par l'article 1642-1 du Code civil.

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.

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.

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).

Ainsi, l'article 1642-1 du Code civil concerne exclusivement les vices apparents de construction, à l'exclusion des défauts de conformité qui sont, s'ils sont apparents, couverts par la réception de l'ouvrage sans réserves.

#### **4. Quant aux désordres invoqués par le Syndicat**

##### **a) Garde-corps au niveau de la façade**

Le Syndicat soutient qu'au niveau de la façade, les garde-corps laissent apparaître de la rouille sur les surfaces métalliques, coupées et travaillées et sans protection adéquate.

L'expert aurait également constaté la présence de rouille sur les vis de fixation en raison du fait qu'elles sont en acier galvanisé en lieu et place de l'inox.

La société SOCIETE2.) affirme s'être déplacée sur les lieux pour vérifier l'affirmation du Syndicat. Contrairement à ses dires, les vis de fixation au niveau des garde-corps loggia et terrasses seraient en réalité bien en inox et non en acier et ne pouvaient dès lors pas rouiller.

S'agissant des garde-corps situés au niveau des accès de l'entrée principale au rez-de-chaussée, elle aurait en effet constaté que les fixations de ces garde-corps situés au sol contre les murets en béton sont en acier et que certaines sont rouillées.

La société SOCIETE2.) n'a pas d'objection à procéder à un relevé contradictoire exhaustif des vis en acier pour changer toutes celles dont il serait constaté qu'elles se seraient détériorées.

Au vu des principes dégagés ci-dessus, le vice doit être considéré comme caché lorsqu'il a pu être constaté par l'acquéreur après le plus tardif des deux événements constitués par la réception et l'expiration d'un mois après la prise de possession de l'ouvrage.

Le vice en question n'a pas fait l'objet d'une réserve lors de la réception de l'ouvrage et il n'a pas été dénoncé endéans le mois après la prise de possession de l'ouvrage, de sorte qu'il doit être considéré comme caché.

Etant donné que l'assignation du 17 novembre 2021 a été lancée moins de deux ans après la réception de l'ouvrage ayant eu lieu entre le 22 et le 27 novembre 2019, le Syndicat n'est pas forclos pour agir.

L'expert VERCRUYSSSE a conclu dans son rapport unilatéral à une absence de protection et à une visserie en acier galvanisé en lieu et place de l'inox.

Au vu des conclusions de l'expert VERCRUYSSSE et des aveux partiels de la défenderesse, il y a lieu de retenir que les garde-corps sont affectés d'un vice caché.

Dans la mesure où le Syndicat demande une réparation en nature et à défaut d'accord des parties sur les surfaces affectées par les traces de rouille, le recours à un spécialiste du bâtiment s'avère indispensable pour procéder à un examen contradictoire en présence des parties des malfaçons alléguées par le Syndicat au niveau des garde-corps.

#### b) Tablettes extérieures des fenêtres en aluminium

Le Syndicat soulève au niveau des tablettes extérieures des fenêtres en aluminium un problème relatif aux compribandes sous tablettes qui se détachent et pendent le long de la façade jusqu'à tomber dans la rue.

Il fait encore état d'une mauvaise fixation des tablettes extérieures de rives d'acrotères qui battent au vent et qui font du bruit.

S'ajouterait encore une isolation non-conforme au cahier de charge sinon aux règles de l'art sinon un vice ou une malfaçon entraînant un bruit métallique dépassant la norme admissible lorsqu'il pleut.

La société SOCIETE2.) expose avoir vérifié ce problème également sur place et reconnaît que certains joints compriband se sont effectivement détachés. Elle n'aurait jamais refusé de faire face à ses obligations de professionnel mais la partie adverse ne lui aurait, par sa manière agressive de procéder, pas laissé une chance de s'exécuter en l'informant avant l'assignation de l'apparition de ce désordre.

En ce qui concerne une prétendue mauvaise fixation des tablettes extérieures, la société SOCIETE2.) ne s'oppose pas non plus à procéder à un état contradictoire pour vérifier les fixations mises en cause.

S'agissant de la question de l'éventuel bruit qui serait lié au vent, la défenderesse soutient qu'il ne s'agit ni d'un désordre ni d'une malfaçon alors que le détail et le principe de fixation ont été approuvés par l'architecte et par le bureau de contrôle.

L'expert VERCRUYSSSE a retenu dans son rapport unilatéral que les compribandes sous tablettes se détachent et pendent le long de la façade et que les tablettes extérieures

sont mal fixées. De ce fait elles seraient entre-ouvertes et battraient l'une contre l'autre lors d'épisodes venteux.

Au vu de ces conclusions et de l'aveu partiel de la société SOCIETE2.), il y a lieu de retenir que les désordres relatifs aux compribandes sous tablettes qui se détachent et aux fixations desdites tablettes sont à qualifier de vice caché.

Dans la mesure où le Syndicat réclame une réparation en nature et qu'il n'est pas établi quelles tablettes sont concernées, il y a lieu de charger un expert avec la mission de se prononcer sur l'envergure des travaux à réaliser.

Devant les contestations de la société SOCIETE2.), il y a encore lieu de charger l'expert de l'analyse du prétendu bruit métallique provoqué par les tablettes en cas de pluie et de se prononcer sur un éventuel défaut de conception, respectivement une isolation non-conforme.

#### c) Réglage des menuiseries extérieures et des portes coupe-feu

Le Syndicat fait exposer que l'expert a constaté que certaines menuiseries extérieures des parties privatives et communes n'ont pas été réglées depuis la mise en œuvre alors que le réglage s'impose dans les six mois suivant la réception pour éviter tout vieillissement prématuré. Ce premier réglage aurait incombé à la défenderesse qui ne saurait se retrancher derrière un problème d'entretien.

La société SOCIETE2.) conteste la demande au motif que le réglage des portes a été opéré avant la réception pour permettre la réception de l'ouvrage sans réserves sur ce point. Il ne résulterait ni du cahier des charges ni d'une quelconque norme applicable en l'espèce qu'un nouveau réglage des portes coupe-feu devait être fait par le vendeur d'immeuble à construire six mois après la réception.

Si deux ans après la réception sans réserve, les portes coupe-feu auraient nécessité un nouveau réglage, celui-ci ne pourrait s'inscrire que dans les obligations de maintenance du bâtiment livré et réceptionné, respectivement dans l'obligation de jouir et d'entretenir un bâtiment en bon père de famille, obligation incombant au Syndicat, respectivement à son syndic.

Le syndic aurait par ailleurs adressé un courrier aux copropriétaires en ce sens que c'est en réalité une jouissance défailante de l'immeuble et notamment des installations communes par les différents copropriétaires, respectivement par leurs locataires, particulièrement lors des emménagements respectifs, en bloquant la fermeture des portes coupe-feu avec des extincteurs et/ou des blocs béton qui a mené au dérèglement de ces portes.

Il est établi en cause que la réception des menuiseries extérieures et des portes coupe-feu s'est faite sans réserves.

Le cahier de charges ne met pas à la charge de la société SOCIETE2.) une obligation de réglage des prédites portes endéans un délai de 6 mois après la réception de l'ouvrage.

Le Syndicat reste de même en défaut d'établir que la société SOCIETE2.) était soumise à une obligation légale de réglage desdites portes après réception de l'immeuble.

Aucune violation contractuelle dans le chef de la société SOCIETE2.) n'étant établie, le Syndicat est à débouter de ce volet de sa demande.

#### d) Sonnettes avec caméra

Le Syndicat fait valoir que les sonnettes avec caméra n'ont pas été placées conformément au cahier des charges. Ce dernier aurait en effet prévu en son article 2.9.3.4 l'installation « d'un ensemble de sonnettes avec caméra placée à l'extérieur de l'immeuble ».

Or le vidéo parlophone aurait été placé dans le hall d'entrée de l'immeuble, de sorte qu'il est impossible pour une personne extérieure de contacter un résident.

L'expert aurait constaté que la première porte entre le trottoir et le sas de la résidence s'ouvre à l'aide d'un digicode qui n'est pas relié au système de portier sonnette de la résidence. De ce fait, les visiteurs seraient bloqués à l'extérieur s'ils ne possèdent pas le digicode ce qui serait particulièrement gênant pour les livraisons ou équivalent.

En plus les caméras de la première porte seraient défectueuses.

La société SOCIETE2.) conteste que le prétendu mauvais emplacement des sonnettes avec caméras puisse être qualifié de vice. Il pourrait s'agir tout au plus d'un défaut de conformité apparent pour lequel la partie adverse serait forclosée à agir en raison de la réception sans réserves de l'édifice.

Si cet emplacement des sonnettes avec caméras n'aurait certes pas été prévu dans le cahier des charges, cette modification aurait été décidée par elle pour éviter tout risque de dégradation de ce matériel pour toute personne étrangère à l'immeuble.

Les parties s'accordent pour dire que la société SOCIETE2.) n'a pas livré un ouvrage tel que prévu dans le cahier des charges dont l'article 2.9.3.4. prévoit un ensemble de sonnettes avec caméra placé à l'extérieur de l'immeuble.

L'ouvrage présente par conséquent un défaut de conformité, étant donné qu'il ne correspond pas aux stipulations contractuelles.

Il est manifeste et non contesté que ce défaut de conformité (emplacement des sonnettes à l'intérieur de l'immeuble au lieu d'être placées à l'extérieur de l'immeuble) pouvait être aisément décelé même par un profane, de sorte qu'il est à qualifier de défaut de conformité apparent.

Au vu des développements qui précèdent et des principes dégagées ci-dessus, il y a eu réception par le Syndicat de l'ouvrage fourni sans qu'il n'y ait eu une quelconque réserve quant à l'emplacement des sonnettes avec caméra, de sorte que le Syndicat est actuellement forcé à se prévaloir de ce défaut.

Le Syndicat se plaint encore de la défectuosité des caméras de la première porte.

La partie défenderesse n'a pas pris position sur ce point.

Il résulte des constatations de l'expert désigné unilatéralement que « les caméras de la première porte sont défectueuses, image parasitée ».

Il y a partant lieu d'inclure ce point dans la mission de l'expert à désigner.

e) Carrelage des halls d'entrée, des escaliers et des ascenseurs.

Le Syndicat affirme que le carrelage des halls d'entrée, des escaliers et des ascenseurs est incrusté de tâches et donne l'impression de salissure permanente.

La dégradation du carrelage semblerait être dû à un défaut de conformité, sinon à un vice ou une malfaçon affectant le carrelage. Le carrelage serait en effet inadapté à ce type de lieu.

Tout nettoyage serait inopérant. La société de nettoyage aurait en effet utilisé divers produits d'entretien mais en vain. La partie adverse aurait au moins dû appliquer une couche de protection qui aurait évité l'incrustation irréversible de saletés.

Le Syndicat demande le remplacement de l'intégralité du carrelage par un carrelage adapté au lieu.

La société SOCIETE2.) conteste toute non-conformité contractuelle, respectivement tout vice ou désordre sur ce point.

Le carrelage posé dans les parties communes serait conforme au cahier des charges et approprié pour de tels lieux.

Suivant la norme applicable ISO 10545-14, le carrelage posé ferait partie de la classe 5 et serait ainsi approprié pour un passage intense ou pour un lieu accueillant du public.

Son fournisseur, la société SOCIETE3.), se serait déplacée avec son propre fournisseur sur les lieux pour procéder aux constats des désordres invoqués.

Selon ces derniers, il ne s'agirait nullement d'un problème de qualité du carrelage mais d'un problème d'entretien. Ils auraient nettoyé des carreaux avec un produit FILA

DTERDEK et PS87, produits classiques pour les carrelages sol, et les salissures auraient disparu.

Le carrelage n'exigerait pas d'entretien particulier.

Dans le cadre de l'expertise unilatérale, l'expert a retenu que le carrelage des parties communes s'avère être très salissant dû essentiellement à sa couleur claire. Des difficultés de nettoyage apparaîtraient et ne seraient pas maîtrisées par la copropriété et l'entreprise en charge de l'entretien. L'expert poursuit qu'un produit de cure aurait dû être appliqué après le premier nettoyage de fin de chantier et avant la réception des lieux permettant un nettoyage ultérieur avec des moyens ordinaires.

L'expert chargé par le Syndicat ne préconise pas le remplacement du carrelage tel que le sollicite le Syndicat actuellement, mais se prononce en faveur d'un nettoyage avec des moyens extraordinaires avec application d'un produit de cure pour permettre par la suite un nettoyage plus facile avec des moyens ordinaires.

Dans la mesure où le tribunal ne saurait, devant les contestations de la société SOCIETE2.), se fonder exclusivement sur un rapport unilatéral et que la demande du Syndicat diffère des conclusions pris par l'expert chargé par lui, il y a lieu d'inclure ce point dans la mission de l'expert à désigner.

#### f) Chape des sous-sols

Le Syndicat se plaint de traces de vieillissement prématurées au niveau des chapes au sous-sol. Il conteste qu'il s'agit de simples imperfections esthétiques.

La société SOCIETE2.) soutient qu'il ne s'agit pas d'une chape sur un dallage mais d'un simple radier avec dalles en béton talochées lissées, tel que prévu au contrat.

Les prétendues imperfections esthétiques seraient en réalité « l'aspect » du système retenu et ne constitueraient pas un vice caché au sens du régime des garanties légales. Il s'agirait ainsi tout au plus d'une question d'aspect du dallage, purement esthétique.

L'expert VERCRUYSSSE a retenu que les chapes au sous-sol présentent des traces de vieillissement et a conclu que la mise en œuvre a été réalisée de manière inappropriée car elle laisse apparaître des agrégats de grandes dimensions en dessous de la couche pelliculaire de finition.

Au vu des éléments soulevés par les parties, le tribunal ne saurait se prononcer de manière définitive sur la question des désordres liés aux chapes au sous-sol.

Il y a partant lieu de charger l'expert à nommer de la mission de se prononcer sur les éventuels désordres affectant les chapes et de se prononcer sur sa conformité avec le cahier des charges.

Dans la mesure où il appartient au Syndicat de rapporter la réalité des vices, malfaçons, non-conformités et désordres allégués, il lui appartient d'avancer la provision à payer à l'expert tout en soulignant que les frais d'expertise seront définitivement à assumer par la partie succombant au présent litige.

En attendant le résultat de cette mesure d'instruction, il y a lieu de réserver les autres demandes et les droits des parties.

## **Par ces motifs**

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

les dit recevables,

déclare la demande principale du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.) d'ores et déjà non fondée pour le point « réglage des menuiseries extérieures et des portes coupe-feu » et pour le point du positionnement des sonnettes avec caméra,

partant en déboute,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne une expertise et nomme expert Monsieur Timo JAUERNIG, ingénieur, demeurant professionnellement à L-ADRESSE6.),

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

1. constater et décrire dans la « Résidence ENSEIGNE1.) », sise à L-ADRESSE5.) et ADRESSE2.) les désordres, vices, malfaçons, défauts de conception et non-conformités invoqués par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.) relatifs aux garde-corps, aux tablettes extérieures des fenêtres en aluminium, aux caméras de la première porte, au carrelage des halls d'entrée, des escaliers et des ascenseurs et aux chapes des sous-sols,
2. se prononcer sur les causes et origines exactes de ces désordres, vices, malfaçons, défauts de conception et non-conformités,
3. préconiser les mesures de remise en état en nature de ces désordres, vices, malfaçons, défauts de conception et non-conformités,

4. chiffrer le coût de leur remise en état ou fixer les moins-values éventuelles et dresser le décompte entre parties,

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

ordonne au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.) de consigner au plus tard pour le 15 décembre 2023, la somme de 1.500 EUR à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert,

charge Madame le vice-président Carole ERR du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer ce magistrat de l'état d'avancement de ses opérations et des difficultés qu'il pourrait rencontrer,

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

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 15 juin 2024 au plus tard,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle de la mesure d'instruction,

dit qu'en cas d'empêchement du juge chargé du contrôle, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du président de chambre,

réserve le surplus, les indemnités de procédure sollicitées et les frais.