

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2023TALCH06/01057

Audience publique du jeudi, cinq octobre deux mille vingt-trois.

Numéros de rôle TAL-2023-01113 et TAL-2023-04737

Composition:

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;
Muriel WANDERSCHIED, juge ;
Paula GAUB, juge ;
Claude FEIT, greffière.

I. TAL-2023-01113

Entre :

Le syndicat des copropriétaires de la résidence **SOCIETE1.)**, sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins des présentes par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demandeur, comparant par Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour susdit,

et :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE3.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

défenderesse, comparant par Maître François KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II. TAL-2023-04737

Entre :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE3.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître François KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demanderesse, comparant par Maître François KAUFFMAN, avocat à la Cour susdit,

et :

la société à responsabilité limitée simplifiée **SOCIETE4.) SARL-S**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

défenderesse, comparant par Maître Pemy KOUMBA-KOUMBA, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS I :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg, en date du 26 janvier 2023, le demandeur a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 17 février 2023 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, deuxième chambre, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, Bâtiment CO, 1^{er} étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

FAITS II :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg en date du 23 mai 2023, la demanderesse a fait donner assignation en intervention à la défenderesse à comparaître le vendredi, 9 juin 2023 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, deuxième chambre, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, Bâtiment CO, 1^{er} étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire sub I) fut inscrite sous le numéro TAL-2023-01113 du rôle pour l'audience publique du 17 février 2023 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et remise à celle du 20 février 2023 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire sub II) fut inscrite sous le numéro TAL-2023-04737 du rôle pour l'audience publique du 9 juin 2023 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et remise à celle du 13 juin 2023 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

Les deux affaires furent refixées et utilement retenues lors de l'audience publique du 19 septembre 2023, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Romain BUCCI, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

Maître François KAUFFMAN donna lecture de l'acte d'intervention et exposa les moyens de sa partie.

Maître Pemy KOUMA KOUMBA répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement qui suit :

Les faits :

Le syndicat des copropriétaires (ci-après, le « **syndicat** ») de la résidence SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.) (ci-après, l'« **Immeuble** »), représenté par son syndic la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après, « **SOCIETE2.)** », a conclu un contrat d'entreprise avec la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après, « **SOCIETE3.)** ») portant sur des travaux de rénovation d'une terrasse située au 3^{ème} étage de l'Immeuble et appartenant à Monsieur PERSONNE1.) et de deux balcons situés au 2^{ème} étage de l'Immeuble appartenant à Monsieur PERSONNE2.) et Madame PERSONNE3.) respectivement (ci-après, la « **Terrasse** » et les « **Balcons** »).

SOCIETE3.) a sous-traité les travaux d'isolation et d'étanchéité de la Terrasse et des Balcons à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE4.) SARL-S (ci-après, « **SOCIETE4.)** »).

En date du 4 août 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL (ci-après, « **SOCIETE5.)** ») a établi un rapport technique (ci-après, le « **Rapport** ») portant sur lesdits travaux de rénovation.

Le 24 février 2022, le syndicat a mis SOCIETE3.) en demeure de procéder à la réparation des vices constatés au niveau de la Terrasse et des Balcons.

Procédure :

Par exploit d'huissier du 26 janvier 2023, le syndicat a assigné SOCIETE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-01113 du rôle.

Par exploit d'huissier du 23 mai 2023, SOCIETE3.) a assigné SOCIETE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-04737 du rôle.

Prétentions et moyens des parties :

Dans le cadre de l'assignation principale, le **syndicat** sollicite à titre principal la condamnation de SOCIETE3.) à réaliser ou à faire réaliser, endéans les 30 jours du présent jugement, sinon endéans tout autre délai à impartir par le tribunal et suivant les règles de l'art, l'intégralité des travaux de remise en état et de finitions qui s'imposent, afin de remédier définitivement aux inexécutions, vices, désordres et malfaçons affectant l'Immeuble.

Le syndicat demande à titre subsidiaire à se voir autoriser, pour le cas où SOCIETE3.) ne s'exécuterait pas dans le délai de 30 jours à compter du présent jugement, sinon endéans tout autre délai à impartir par le tribunal, à faire exécuter tous les travaux qui s'imposent ou qu'il resterait à effectuer, afin de remédier définitivement aux inexécutions, vices, désordres, malfaçons affectant l'Immeuble, par une ou plusieurs entreprises de son choix aux frais et à charge de la partie défenderesse.

La partie demanderesse demande encore au tribunal à voir dire que les frais engagés seront récupérables auprès de la partie défenderesse dans leur intégralité, sur simple présentation des factures des intervenants.

A titre plus subsidiaire, le syndicat demande à voir condamner SOCIETE3.) à lui payer la somme de 19.112,37 EUR, avec les intérêts légaux, à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Le syndicat demande, en tout état de cause, la condamnation de la partie défenderesse au paiement, sinon au remboursement des frais et honoraires de SOCIETE5.), avec les intérêts légaux à compter du jour du décaissement, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, évalués à la somme de 1.053.- EUR TTC, sous réserve d'augmentation et sur simple présentation de factures.

La partie demanderesse requiert encore la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 5.000.- EUR, au titre du préjudice moral subi, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde et sous réserve d'augmentation en cours d'instance.

Elle demande également à voir condamner SOCIETE3.) au paiement de la somme de 7.500.- EUR HTVA + 17% TVA, au titre des honoraires d'avocat sur base de la responsabilité délictuelle, avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Le syndicat demande en outre à voir dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de 3 points à partir du 3^{ème} mois qui suivra la signification du présent jugement ainsi que la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le syndicat sollicite finalement la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de KRIEGER ASSOCIATES SA, qui la

demande affirmant en avoir fait l'avance, ainsi que l'exécution provisoire sans caution et sur minute du présent jugement.

A l'appui de sa demande, le syndicat fait valoir que suite aux travaux de rénovation réalisés par SOCIETE3.), qui auraient fait l'objet d'une réception, l'Immeuble aurait connu des infiltrations et des traces d'humidité au niveau des Balcons et de la Terrasse.

Par courrier du 23 juillet 2020, la partie demanderesse aurait dénoncé lesdits vices et malfaçons à la partie défenderesse et sollicité à ce que cette dernière procède à une réparation en nature des défauts en question.

Or, SOCIETE3.) aurait contesté toute responsabilité dans son chef et refusé toute intervention de sa part.

Le syndicat aurait ainsi été amené à recourir aux services de SOCIETE5.) afin que cette dernière établisse le Rapport. Ladite expertise aurait été validée par SOCIETE3.).

Dans son Rapport, SOCIETE5.) aurait relevé un défaut d'étanchéité au niveau des Balcons et de la Terrasse.

Les travaux de rénovation litigieux ayant été réceptionnés et les vices et malfaçons décelés touchant les gros œuvres de l'Immeuble, le syndicat invoque à titre principal la garantie décennale prévue par les articles 1792 et 2270 du Code civil et fait valoir qu'en application desdits articles, SOCIETE3.) serait présumée responsable des vices et malfaçons relevés.

A défaut pour la partie défenderesse de s'exonérer de sa présomption de responsabilité en établissant l'existence d'une cause étrangère, SOCIETE3.) devrait procéder à la réparation en nature des dégâts causés par ses soins.

Il importerait peu que SOCIETE3.) aurait sous-traité les travaux d'étanchéité et d'isolation à SOCIETE4.), étant donné que l'intervention de SOCIETE3.) au niveau de la Terrasse et des Balcons serait établie. Il découlerait de ce qui précède qu'il n'y aurait plus lieu de rechercher les causes des désordres litigieux et la mise en place d'une expertise contradictoire s'avérerait superflue.

Le syndicat base sa demande à titre subsidiaire sur les articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil et plus subsidiairement sur la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle.

L'obligation contractuelle de SOCIETE3.) de réaliser les travaux de rénovation exempts de vices serait de résultat.

La partie demanderesse précise que les travaux de réfection seraient à évaluer au montant de 19.112,37 EUR, de sorte qu'il y aurait lieu de condamner la partie défenderesse au principal au paiement du prédit montant, à défaut pour elle de s'exécuter en nature.

Le syndicat argue encore qu'il appartiendrait à SOCIETE3.) de procéder au remboursement des frais et honoraires de SOCIETE5.) qui s'élèveraient à la somme de 1.053.- EUR.

Le syndicat avance finalement avoir subi un dommage moral qui se matérialiserait par le fait d'avoir subi des tracasseries non négligeables, évalués au montant de 5.000.- EUR. Ledit dommage serait en lien causal avec le manquement contractuel, sinon la faute délictuelle, commise par la partie défenderesse au principal.

SOCIETE3.) a assigné SOCIETE4.) en intervention afin que cette dernière la tienne quitte et indemne de toute condamnation éventuelle à intervenir à son encontre dans le cadre de l'instance principale, enrôlée sous le numéro de rôle TAL-2023-01113.

Elle avance avoir sous-traité les travaux de rénovation de la Terrasse et des Balcons de l'Immeuble ayant trait à l'étanchéité et à l'isolation à SOCIETE4.) et fait valoir qu'il serait de ce fait opportun que la partie défenderesse en intervention intervienne dans la présente procédure.

La partie demanderesse en intervention base sa demande sur la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle et demande à titre principal au tribunal de déclarer SOCIETE4.) responsable « *du défaut d'étanchéité et d'isolation de la terrasse et des balcons situés au 2^{ème} et 3^{ème} étage et des écoulements de peinture subséquents* ».

A titre subsidiaire, SOCIETE3.) demande au tribunal d'instaurer un partage de responsabilités qui serait largement en sa faveur.

Elle requiert encore la condamnation de la partie défenderesse en intervention aux frais et dépens de l'instance, sinon la condamnation de SOCIETE4.) à la tenir quitte et indemne de toutes les sommes qu'elle serait amenée à régler en faveur du syndicat de ce chef.

La partie demanderesse en intervention sollicite en outre principalement la condamnation de SOCIETE4.) au paiement de la somme de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et subsidiairement elle demande à voir condamner SOCIETE4.) à la tenir quitte et indemne de toute indemnité à régler en faveur du syndicat de ce chef.

La partie défenderesse formule une offre de preuve et sollicite l'instauration d'une expertise contradictoire avec la mission suivante : « *concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé, se prononcer sur*

- 1. Les éventuels vices et malfaçons affectant les balcons et les terrasses des appartements des copropriétaires PERSONNE3.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sis dans l'immeuble sis à L-ADRESSE1.)*
- 2. les causes et origines de ces éventuels vices et malfaçons ;*
- 3. de proposer les mesures resp. les moyens à prendre pour remédier aux éventuels vices et malfaçons ;*
- 4. de déterminer le coût de la remise en état afin de remédier aux éventuels vices et malfaçons constatés » ;*

A cette fin, nommer l'expert Vincent DE CIA, demeurant professionnellement à L-8479 Eischen, 54 Cité Bettenwiss, »

La partie défenderesse propose à titre subsidiaire la nomination de l'expert Pascal BARBIER et insiste sur la nécessité d'une telle expertise contradictoire. Une réparation en nature des dégâts litigieux ne serait pas possible à ce stade au motif que SOCIETE3.) ne connaîtrait pas l'origine des prétendus dégâts relevés.

SOCIETE3.) demande finalement au tribunal de prononcer la jonction des affaires inscrites sous les numéros de rôle TAL-2023-01113 et TAL-2023-04737 et de prononcer l'exécution provisoire sans caution du présent jugement.

La partie défenderesse argue que le Rapport constituerait un rapport unilatéral, de sorte qu'il ne serait pas opposable à SOCIETE3.) et ne constituerait qu'un début de commencement de preuve.

Elle conteste encore le montant de 19.112,37 EUR demandé à titre subsidiaire par le syndicat et conclut au rejet de la demande du syndicat tendant à la voir condamner au remboursement des frais d'expertise de SOCIETE5.). Dans ce contexte, elle avance avoir sollicité dès le début du litige à ce qu'une expertise contradictoire soit réalisée.

La partie défenderesse réfute encore l'affirmation du requérant qui prétend avoir subi un préjudice moral du fait d'une prétendue faute contractuelle commise par SOCIETE3.) et argue qu'à ce stade aucun sinistre imputable à la partie défenderesse ne serait établi.

La demande tendant au remboursement des frais et honoraires exposés par le syndicat serait également à déclarer comme non fondée, au motif qu'aucune preuve de paiement de ces frais et honoraires ne serait versée en cause. Elle ajoute que le litige aurait pu se résoudre par la voie amiable si le syndicat avait été d'accord de procéder à une expertise contradictoire.

SOCIETE3.) conteste finalement l'indemnité de procédure demandée par le syndicat.

SOCIETE4.) déclare ne pas être opposée à procéder à une réparation en nature des vices et malfaçons décelés au niveau de la Terrasse et des Balcons, pour autant qu'une expertise contradictoire serait réalisée et que celle-ci établirait qu'elle se trouverait à l'origine des dégâts litigieux.

La partie défenderesse en intervention se rallie finalement aux conclusions de SOCIETE3.) et fait valoir que le Rapport ne lui serait pas opposable.

Motifs de la décision :

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les rôles numéro TAL-2023-01113 et TAL-2023-04737.

I. Quant au rôle principal TAL-2023-01113

1. Recevabilité

La demande est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

2. Fond

i) Quant à la demande principale

En vue de l'examen du fond du litige, il convient de déterminer, dans un premier temps, le régime de responsabilité applicable.

L'article 1710 du Code civil définit le contrat de louage d'ouvrage (également dénommé contrat d'entreprise) comme un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

En l'espèce, il résulte des pièces et renseignements fournis par les parties que SOCIETE3.) a adressé deux factures à SOCIETE2.), représentant le syndicat des copropriétaires, après avoir réalisé des travaux de rénovation portant sur la Terrasse et les Balcons. Il est en outre constant en cause que ces factures n'ont pas fait l'objet d'une contestation.

Il s'ensuit que le contrat conclu entre SOCIETE3.) et le syndicat est à qualifier de contrat d'entreprise.

En matière de contrat d'entreprise, l'obligation de garantie contre les vices de construction d'un locateur d'ouvrage se trouve régie soit par les articles 1142 et suivants du Code civil, soit par les articles 1790 et 2270 du même code, selon qu'il y a eu réception des travaux ou non.

Il est de principe que la réception constitue l'agrément, par le maître de l'ouvrage, du travail exécuté et que la réception des travaux a précisément pour objet la vérification de la bonne exécution de ces travaux par l'entrepreneur. Il s'ensuit que la réception ne consiste pas seulement dans la livraison de l'ouvrage, mais également dans l'approbation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté (TAL, 23 octobre 2018, numéro du rôle TAL 2018-00096)

La réception des travaux étant comprise comme un acte juridique, elle doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage, en l'occurrence le syndicat, de recevoir les travaux.

La réception est soit expresse, soit tacite.

Elle est expresse lorsqu'elle est constatée par un procès-verbal sans pour autant être soumise à une forme sacramentelle (Cass. fr., 3^e civ., 12 juin 1991, Bull. n° 166, p. 97).

Il ne ressort d'aucune pièce versée en cause que les travaux de SOCIETE3.) aient fait l'objet d'une réception expresse.

Reste à voir s'il y a eu réception tacite.

La question de savoir s'il y a réception tacite dans un cas particulier est de pur fait et dépend de l'appréciation souveraine du juge du fond (Cour d'appel, 9 juillet 1991, nos. 12.704 et 12.705 du rôle).

Il est admis que la réception tacite peut être retenue, s'il est constaté l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage. La prise de possession des lieux peut constituer un élément à prendre en considération, mais il n'est pas suffisant à lui seul pour faire retenir l'existence d'une réception tacite. S'il s'ajoute néanmoins à la prise de possession des lieux un paiement du prix sans que des réserves ne soient formulées, on est en droit de retenir qu'il y a eu réception tacite de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage (PERINET, MARQUET et AUBY, Droit de l'urbanisme et de la construction, 6^e éd., n° 1268).

En l'espèce, il est constant en cause pour ne pas être contesté par SOCIETE3.) ou SOCIETE4.) que les propriétaires des Balcons et de la Terrasse ont pris possession des lieux après finalisation des travaux par SOCIETE3.).

De plus, il est constant en cause pour ne pas être contesté par SOCIETE3.) que le syndicat a payé intégralement le prix des travaux effectués par SOCIETE3.), sans qu'aucune réserve n'ait été formulée.

Dans ces conditions, le tribunal estime qu'il est établi à suffisance qu'il y a eu réception tacite des travaux par le syndicat, étant précisé que les travaux sont à considérer comme ayant été réceptionnés à la date du paiement des factures respectives, à savoir le 13 août 2018 et le 25 juin 2019.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que les articles 1792 et 2270 du Code civil trouvent à s'appliquer en l'espèce.

L'article 1792 du Code Civil dispose que « *[s]i l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs, et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans* ».

L'article 2270 du Code Civil prévoit que « *[l]es architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages* ».

En cas de vice de construction, les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent une garantie décennale pour les vices affectant des gros ouvrages et en compromettant la solidité.

Dans le régime des garanties décennale et biennale à fournir par le constructeur dans les hypothèses posées par les articles 1792 et 2270 du Code civil, les vices apparents ne sont pas couverts par la réception, à la différence de ce qui a lieu en matière de défauts de conformité et en cas de vente en général (Georges RAVARANI, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pas. 28, n° 15, p. 13 ; Cour d'appel, 30 septembre 2008, n° 32.308 du rôle, B.I.J. 2008, p. 210).

En d'autres termes, l'agrégation de l'ouvrage par la réception n'emporte pas couverture des vices apparents tombant sous la garantie décennale (ou biennale).

Il n'y a dès lors pas lieu, en l'occurrence, d'opérer une distinction entre vices apparents et vices cachés.

Les articles 1792 et 2270 du Code civil édictent - bien qu'ils ne la formulent pas expressément - une présomption de responsabilité à l'égard des professionnels de la construction.

La présomption qui pèse sur les constructeurs suppose établie leur participation aux travaux dans lesquels apparaît un désordre. Sauf hypothèse d'un entrepreneur général, le demandeur doit par conséquent tout d'abord prouver que le dommage est imputable à l'activité de l'entrepreneur dont il recherche la responsabilité. Le constructeur sur lequel pèse une présomption de responsabilité peut s'exonérer de celle-ci par le fait d'un tiers qui revêt les caractères de la force majeure (TAL, 23 octobre 2018, numéro du rôle TAL 2018-00096)

A partir du moment où la participation du constructeur aux travaux dans lesquels apparaît un désordre est établie, la présomption de responsabilité joue dans la mesure où la mise en jeu de la garantie décennale d'un constructeur n'exige pas la recherche de la cause des

désordres (Cour de cassation fr., 3^e civ., 1^{er} décembre 1999 : Société SOCIETE6.) et autre c. syndicat des copropriétaires de la Résidence ADRESSE5.)).

Il convient dès lors d'analyser, si SOCIETE3.) a participé aux travaux de rénovation portant sur les Balcons et la Terrasse de l'Immeuble et si les dégâts litigieux ont été relevés au niveau des objets précités, pour savoir si la présomption de la responsabilité décennale peut lui être appliquée.

Il est constant en cause pour ne pas être contesté par SOCIETE3.) que cette dernière a participé aux travaux de rénovation portant sur les Balcons et la Terrasse. A cela s'ajoute que les factures versées en cause et adressées par SOCIETE3.) à SOCIETE2.) font état de travaux d'étanchéité.

Reste dès lors à déterminer si les dégâts litigieux ont été relevés au niveau de la Terrasse et des Balcons.

Dans le Rapport, SOCIETE5.) a relevé que la Terrasse et les Balcons ne sont pas étanches et que le prédit défaut d'étanchéité a engendré des écoulements de la peinture.

La partie défenderesse fait valoir que le Rapport ne lui serait pas opposable.

Il ne ressort d'aucun élément du dossier que SOCIETE3.) ait été informée de l'expertise réalisée par SOCIETE5.), qu'elle aurait été convoquée à y participer ou invitée à fournir ses observations. Partant, il y a lieu de retenir qu'à l'égard de SOCIETE3.) le Rapport constitue un rapport unilatéral.

L'expertise unilatérale ou officieuse qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions n'est, par définition, pas contradictoire mais 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 (Cour d'Appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle) sans cependant que le juge ne puisse fonder sa décision uniquement sur ladite mesure d'instruction (Cass. 8 décembre 2005, n° 2226 du registre).

Dans la mesure où le Rapport a été communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve, pour autant qu'il est corroboré par un autre élément du dossier.

La partie défenderesse a fait valoir lors de l'audience des plaidoiries qu'elle contestait que les dégâts relevés se situeraient au niveau des Balcons et de la Terrasse. Après s'être rendue sur place, elle aurait uniquement pu constater des écoulements au niveau de la façade de l'Immeuble. Il ne serait dès lors pas établi en cause que ces éléments proviendraient effectivement des Balcons et de la Terrasse.

Or, à la lecture des pièces soumises à l'appréciation du tribunal et plus précisément du courrier du 13 juillet 2022 adressé à SOCIETE4.) par le mandataire de SOCIETE3.), il y a lieu de constater que ce dernier a écrit ce qui suit : « *En juillet 2020, sans préjudice quant à la date exacte, des infiltrations/traces d'humidité ont été constatées au niveau desdits balcons et de la terrasse.* »

A cela s'ajoute que SOCIETE3.) n'a, ni contesté les photos annexées au courrier du 23 juillet 2020 lui adressé par SOCIETE2.), ni le contenu dudit courrier mentionnant ce qui suit :

« Le 20 juillet 2020, il nous a été demandé de venir vérifier des nouvelles traces d'humidité, provenant de étanchéité du balcon qui a été réalisé par vos soins l'année dernière. Vous trouverez en photos ce que nous avons constaté, et nous vous demandons d'intervenir afin de vérifier l'étanchéité au dessus et au besoin nous pouvons donner l'accès en dessous du balcon. ».

Finalement, SOCIETE3.) sollicite dans le cadre de son assignation en intervention à titre principal au tribunal de déclarer SOCIETE4.) responsable « du défaut d'étanchéité et d'isolation de la terrasse et des balcons situés au 2^{ème} et 3^{ème} étage et des écoulements de peinture subséquents ».

SOCIETE3.) reconnaît donc implicitement que les dégâts décelés se situent au niveau des Balcons, respectivement de la Terrasse.

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient que le Rapport, bien qu'unilatéral, est corroboré par différents éléments du dossier et l'existence de vices affectant les Balcons et la Terrasse est établie à suffisance.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que la présomption de responsabilité édictée par les articles 1792 et 2270 du Code civil est établie dans le chef de SOCIETE3.) pour ce qui est des vices et malfaçons relevés au niveau de la Terrasse et des Balcons.

SOCIETE3.) ne peut s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur elle qu'en prouvant que le dommage est dû à une cause étrangère (p.ex. fait de la victime ou d'un tiers) revêtant les caractères de la force majeure.

Force est de constater que SOCIETE3.) se borne à affirmer qu'il ne serait pas établi qu'elle aurait réalisé les travaux précis qui se trouveraient à l'origine des dégâts, voire que ceux-ci seraient vraisemblablement réalisés par son sous-traitant. Elle n'explique cependant pas, ni *a fortiori* ne justifie en quoi, ce fait présenterait pour elle les caractères de la force majeure (extériorité, imprévisibilité, irrésistibilité).

Il convient également de retenir que dans la mesure où la mise en jeu de la garantie décennale (ou biennale) d'un constructeur n'exige pas la recherche de la cause des désordres, il n'y a pas lieu, dans le cadre du présent rôle, d'instituer un complément d'expertise visant à déterminer les éventuels vices et malfaçons affectant les Balcons et la Terrasse, ainsi que les causes et origines desdits dégâts.

Au vu des développements qui précèdent, SOCIETE3.) doit être tenue pour responsable des vices relevés dans le Rapport.

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

En contrepoint de la règle précédente, le créancier ne peut pas refuser l'exécution offerte par le débiteur et déclarer préférer une indemnité, l'essentiel étant que l'offre du débiteur soit de nature à satisfaire le créancier, ce qui relève de l'appréciation des juges du fond (LE TOURNEAU & CADIET, Droit de la responsabilité, Dalloz, éd. 1996, n° 1254 et s.).

En effet, la réparation a pour but de faire disparaître le dommage subi par la victime. La réparation en nature tend le plus adéquatement à ce but alors qu'elle fait disparaître le dommage de la façon la plus complète.

La réparation en nature constitue le moyen idéal pour la victime et la défenderesse ne s'y oppose pas. Aucune raison valable susceptible d'empêcher une réparation en nature n'existe en l'espèce pour le moment et donc pareil mode de réparation ne peut être *a priori* exclu.

La demande du syndicat tendant à une réparation en nature des Balcons et de la Terrasse est dès lors fondée dans son principe.

Au vu des éléments qui précèdent, il convient d'ordonner la réparation en nature par SOCIETE3.), dans le délai fixé dans le dispositif du présent jugement, en la condamnant à faire effectuer les travaux de remise en état nécessaires afin de rendre la Terrasse et les Balcons étanches et les travaux de finitions qui s'imposent.

Au vu des développements repris ci-avant, il n'y a pas lieu d'ordonner une expertise contradictoire dans le cadre de l'instance principale.

En effet, une mesure d'instruction sert à la résolution du litige et n'est pas destinée à pallier à la carence des parties, de sorte que le fait de prétendre de ne pas être en mesure d'exécuter correctement une condamnation à une réparation en nature ne justifie pas l'ordonnance d'une expertise judiciaire.

La demande du syndicat tendant à se voir autoriser à faire procéder aux travaux précités aux frais exclusifs de SOCIETE3.), dans la mesure où celle-ci ne procéderait pas à une exécution en nature desdits travaux est à analyser en tant que demande subsidiaire.

La demande principale étant partiellement fondée, il n'y a pas lieu de se prononcer sur la demande subsidiaire.

Le syndicat sollicite encore la somme de 5.000.- EUR au titre du préjudice moral subi.

La preuve du dommage obéit aux règles ordinaires de preuve telles qu'elles se dégagent des articles 1315 et suivants du Code civil, ce qui signifie que la victime est obligée de prouver l'existence et l'étendue du préjudice qu'elle affirme avoir subi en relation avec le comportement de l'auteur du dommage.

En l'espèce, le syndicat indique avoir subi un préjudice moral et fait valoir qu'il aurait subi des tracasseries insupportables face à l'inaction de SOCIETE3.).

La partie demanderesse ne verse cependant aucune pièce en cause attestant de ses dires, de sorte que ses affirmations restent à l'état de pures allégations.

A défaut pour le syndicat d'avoir établi son dommage, sa demande, en ce qu'elle est basée sur la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, est à déclarer comme non fondée.

ii) Quant aux demandes accessoires

Le syndicat demande, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, à voir condamner SOCIETE3.) au paiement des frais et honoraires d'avocat évalués à 7.500.- EUR HTVA.

La jurisprudence luxembourgeoise admet qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires d'avocat au titre de réparation de son préjudice à condition d'établir que les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice sont réunis (Cass. 9 février 2012, n°5/12, numéro 2881 du registre ; Cour, 22 décembre 2015, arrêt no 597/15 ; G. Ravarani, La responsabilité civile, 3e éd., no° 1144).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est à apprécier *in concreto* dans le cadre de chaque affaire (Cour, 22 décembre 2015, précité).

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour, 21 janvier 2014, Not. 21340/02/CD).

En l'espèce, il a été établi ci-dessus que c'est le comportement de SOCIETE3.), qui n'a pas procédé à une réparation des dégâts existants, et ce malgré l'existence du Rapport, qui a forcé le syndicat d'ester en justice. Ce qui précède constitue une faute dans le chef de SOCIETE3.) qui est en lien causal avec le préjudice subi par le syndicat, consistant dans le paiement des frais d'avocat.

Etant donné que le requérant verse une seule note d'honoraires intermédiaire à hauteur de 5.620,79 EUR, qui est due endéans les 30 jours de sa réception, il y a lieu de déclarer la demande de la partie demanderesse partiellement fondée à hauteur de 5.620,79 EUR.

Ledit montant est à augmenter des intérêts légaux à compter du jugement, jusqu'à solde et les intérêts au taux légal sont à majorer de 3 points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir.

En ce qui concerne les frais de l'expertise unilatérale diligentée par le syndic, il n'est pas contesté que ceux-ci ont été payés par le syndic.

Le Rapport ayant présenté une utilité pour corroborer les affirmations du syndic et lui ont ainsi permis d'obtenir gain de cause dans l'instance principale, il y a lieu de faire droit à la demande et de condamner SOCIETE3.) à lui rembourser le montant de 1.053.- EUR de ce chef, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

La demande du syndic en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à charge de la partie demanderesse l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* les frais exposés non compris dans les dépens au montant de 1.000.- EUR.

La demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de la part de SOCIETE3.) est à rejeter au motif qu'elle n'a pas rapporté la preuve qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les sommes exposées par elle et non compris dans les dépens.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

Les frais et dépens de l'instance principale sont donc à mettre à charge de SOCIETE3.).

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière commerciale, la demande en distraction des frais et dépens n'est pas fondée.

II. Quant au rôle de mise en intervention TAL-2023-04737

1. Recevabilité

La demande de SOCIETE3.), qui dispose d'un intérêt manifeste à ce que SOCIETE4.) intervienne dans le litige, introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable.

2. Fond

Il y a d'abord lieu de déterminer le régime de responsabilité applicable entre SOCIETE3.) et SOCIETE4.).

SOCIETE3.) fait valoir que SOCIETE4.) aurait réalisé une partie des travaux de rénovation, et plus précisément des travaux d'isolation et d'étanchéité, au niveau des Balcons et de la Terrasse de l'Immeuble et la partie défenderesse en intervention ne conteste pas avoir réalisé lesdits travaux.

De plus, il découle des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, et plus précisément des factures numéros 90/2018 et 197/2018 adressées par SOCIETE4.) à SOCIETE3.), que cette dernière a réalisé des travaux de rénovation pour le compte de la partie défenderesse du rôle principal au sein de l'Immeuble.

Il y a dès lors lieu de conclure que SOCIETE3.) a sous-traité une partie des travaux à réaliser à SOCIETE4.).

Le sous-traitant est lié à l'entrepreneur principal par un contrat d'entreprise. Il est tenu d'une obligation de résultat et ne peut s'exonérer que par un cas de force majeure ou par une faute imprévisible et inévitable d'un tiers ou du maître de l'ouvrage (Jurisclasseur Droit civil, Art. 178, Fasc. 20, n°75).

SOCIETE3.) et SOCIETE4.) sont donc liées par un contrat d'entreprise et le régime de la responsabilité contractuelle leur est applicable.

L'article 1147 du Code civil dispose que « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part* ».

Il est de principe que, dans le cadre de l'article 1147 du Code civil, le prestataire de services est tenu d'une obligation de résultat et que son cocontractant n'a qu'à prouver l'inexécution reprochée au prestataire de services, en d'autres termes les vices allégués, pour voir engager la responsabilité de ce dernier, sans que son cocontractant n'ait à rapporter la

preuve d'une faute dans le chef du prestataire en question. Ce dernier peut se décharger de la présomption de responsabilité pesant sur lui en rapportant la preuve que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait. Encore faut-il que cette cause revête les caractères de la force majeure.

Il faut, bien entendu, également que la participation de ceux dont la responsabilité est recherchée aux travaux qui présentent un désordre est établie (cf. G. RAVARANI, La responsabilité des personnes privées et publiques, 3e éd., 2014, n° 620, p. 639).

L'obligation de résultat emporte ainsi une présomption de faute, mais pas une présomption de causalité entre la prestation fournie et le dommage invoqué. (Cass. Fr. civ. 1^{ère}, 16 octobre 2001, numéro 1579 F-D, Contrats, conc. Consom. 2002 comm. 25, obs. L. Leveneur)

En l'espèce, SOCIETE3.) doit donc, afin de prospérer dans sa demande dirigée contre SOCIETE4.), rapporter la preuve que cette dernière a manqué à son obligation de résultat.

Il lui appartient dès lors d'établir que le dommage subi par ses soins a trouvé son origine dans la prestation réalisée par SOCIETE4.) et que, plus précisément, le dommage subi par SOCIETE3.) est imputable à SOCIETE4.).

Une fois cette preuve rapportée, la partie défenderesse par intervention pourra s'exonérer en prouvant que l'inexécution, voire la mauvaise exécution de son obligation contractuelle, provient d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable, la force majeure ou du fait de la victime.

SOCIETE4.) fait valoir que le Rapport ne lui serait pas opposable et qu'il n'établirait pas les causes et origines des dégâts relevés. Il ne serait dès lors pas établi en cause que les vices et malfaçons relevés lui seraient imputables.

Il ne ressort d'aucun élément du dossier que SOCIETE4.) ait été informée de l'expertise réalisée par SOCIETE5.), qu'elle aurait été convoquée à y participer ou invitée à fournir ses observations. Partant, il y a lieu de retenir qu'à l'égard de SOCIETE4.), le Rapport constitue un rapport unilatéral.

Tel que relevé ci-avant, le Rapport, bien qu'unilatéral à l'égard de la partie défenderesse en intervention, n'est pas automatiquement inopposable à SOCIETE4.).

Le Rapport ne ventile pas entre les prestations réalisées par SOCIETE4.) et celles réalisées par SOCIETE3.). Il est dès lors impossible de déterminer quel prestataire a réalisé quel travail.

Afin de pouvoir déterminer si le dommage subi par SOCIETE3.), qui a été condamnée à procéder à la réparation en nature du dommage subi par le syndicat dans le rôle principal, a trouvé son origine dans une prestation réalisée par SOCIETE4.), il y a lieu d'ordonner une expertise judiciaire et de la confier à l'expert Vincent DE CIA, demeurant professionnellement à L-8479 EISCHEN, 54, Cité Bettenwiss, avec la mission telle que reprise au dispositif.

En attendant le résultat de la mesure d'expertise ordonnée, il y a lieu de surseoir à statuer et de réserver le surplus et les frais et dépens des instances.

Au vu de l'issue du litige et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de disjoindre les rôles numéro TAL-2023-01113 et TAL-2023-04737.

En matière commerciale, le jugement est de plein droit exécutoire par provision. Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement alors que les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données en l'espèce. L'exécution sur minute n'est pas prévue par cette disposition.

Par ces motifs :

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

ordonne la jonction des affaires inscrites sous les numéros de rôle TAL-2023-01113 et TAL-2023-04737 ;

- o Quant au rôle principal TAL-2023-01113

dit recevable et partiellement fondée la demande principale du syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.) ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, à effectuer dans un délai de 6 mois à compter de la signification du présent jugement, les travaux de réfection nécessaires afin de rendre étanches (i) la terrasse située au 3^{ème} étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), appartenant à Monsieur PERSONNE1.) et (ii) les balcons situés au 2^{ème} étage dudit immeuble, appartenant à Monsieur PERSONNE2.) et Madame PERSONNE3.) respectivement et les travaux de finition qui s'imposent ;

dit recevable mais non fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.) en ce qu'elle tend à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL au paiement de la somme de 5.000.- EUR, au titre du préjudice moral subi et en déboute ;

dit recevable et partiellement fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.), en ce qu'elle tend à voir obtenir le remboursement des frais d'avocats exposés par ses soins ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.), le montant de 5.620,79 EUR, augmenté des intérêts légaux à compter du prononcé du jugement, jusqu'à solde, de ce chef ;

dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à partir du 3^{ème} mois qui suivra la signification du présent jugement ;

dit recevable et fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.), en ce qu'elle tend à voir obtenir le remboursement des frais d'expertise exposés par ses soins ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.), le montant de 1.053.-EUR, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, de ce chef ;

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable et partiellement fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.) le montant de 1.000.-EUR de ce chef ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable mais non fondée et en déboute ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

o Quant au rôle de mise en intervention TAL-2023-04737

dit recevable la demande de mise en intervention de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL ;

ordonne la disjonction avec le rôle TAL-2023-04737 ;

avant tout autre progrès en cause ;

ordonne une expertise et nomme expert Vincent DE CIA demeurant professionnellement à L-8479 EISCHEN, 54, Cité Bettenwiss ;

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

- o prendre connaissance de l'ensemble des documents contractuels, y compris les factures, intervenues entre la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et la société à responsabilité simplifiée SOCIETE4.) SARL-S concernant les travaux réalisés au niveau de la terrasse située au 3ème étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), appartenant à Monsieur PERSONNE1.) et des balcons situés au 2ème étage dudit immeuble, appartenant à Monsieur PERSONNE2.) et Madame PERSONNE3.) respectivement,
- o établir un relevé des éventuels défauts de conformité, vices, malfaçons, dégâts et manquements aux règles de l'art affectant lesdits travaux réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et par la société à responsabilité simplifiée SOCIETE4.) SARL-S et documenter ces défauts en distinguant :
 - o d'une part, les défauts de conformité, vices, malfaçons, dégâts ou manquements aux règles de l'art, qui sont en lien avec les travaux réalisés par la société à responsabilité simplifiée SOCIETE4.) SARL-S en sa qualité de

sous-traitant de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et évaluer les sommes nécessaires à la réparation en nature desdits travaux ;

- d'autre part, les défauts de conformité, vices, malfaçons, dégâts ou manquements aux règles de l'art qui sont en lien avec les travaux réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, et évaluer les sommes nécessaires à la réparation en nature desdits travaux,

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL de verser directement à l'expert, au plus tard le 15 novembre 2023, la somme de 2.500,- EUR, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert ;

charge Madame le juge Muriel WANDERSCHEID du contrôle de cette mesure d'instruction;

dit que l'expert devra, en toutes circonstances, informer ce magistrat de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

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

dit que si les honoraires 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 4 avril 2024 au plus tard;

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis ou de refus de l'expert d'accepter sa mission, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame/Monsieur le président de chambre ;

sursoit à statuer pour le surplus et les frais et dépens ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

refixe l'affaire pour contrôle à l'audience publique du 17 avril 2024, à 9.00 heures, Cité judiciaire, salle CO.1.02.