

Arrêt civil

Audience publique du 23 octobre deux mille treize

Numéro 37892 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;
Christiane RECKINGER, premier conseiller;
Marie-Laure MEYER, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société anonyme X ASSURANCES LUXEMBOURG,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch/Alzette en date du 4 juillet 2011,

comparant par Maître Vic. KRECKE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. le syndicat des copropriétaires des Résidences S), M) et L)

intimé aux fins du susdit exploit GLODEN du 4 juillet 2011,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2. C), et son épouse

3. G),

intimés aux fins du susdit exploit GLODEN du 4 juillet 2011,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

4. la société anonyme de droit belge T),

intimée aux fins du susdit exploit GLODEN du 4 juillet 2011,

comparant par Maître Anne FERRY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Par jugement rendu le 20 juin 2007, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant dans le cadre des demandes introduites par :

- le syndicat des copropriétaires des résidences S), M) et L) (ci-après le Syndicat) à l'encontre des époux C)-G);
- des époux C)-G) à l'encontre de la société T), ainsi que
- de la société T) à l'encontre de la société) SA,

a décidé ce qui suit:

« vu le jugement n° 71/2007 du 7 mars 2007,

écarte des débats les conclusions du syndicat des copropriétaires des résidences S), M) et L) notifiées le 27 mars 2007, les conclusions de la compagnie d'assurances X) ASSURANCES LUXEMBOURG SA notifiées le 27 avril 2007, les conclusions de C) et G) notifiées le 10 mai 2007, les conclusions de la société anonyme de droit belge T) SA notifiées le 14 mai 2007 en ce qu'elles concernent le fond de l'affaire,

écarte les pièces n° 3 à 34 de la farde du syndicat des copropriétaires des résidences S), M) et L) contenant trente-quatre

pièces communiquées aux autres parties et déposées au greffe du tribunal après le jugement interlocutoire du 7 mars 2007,

- quant à la demande du syndicat des copropriétaires des résidences S), M) et L) contre C) et G)

dit la demande recevable,

dit la demande en réparation en nature fondée en ce qui concerne les points suivants :

- fissure dans le hall d'entrée (blocs A, B et C)
- au sous-sol dans le couloir à l'arrière de l'immeuble donnant sur l'extérieur : infiltrations d'eau par le percement dans le mur extérieur (blocs A et B)
- ventilation non conforme de la chaufferie (blocs A, B et C) et absence de reprise d'air dans la chaufferie (blocs A et B)
- fissure verticale au muret de la pente de garage (bloc A)
- effritement du crépi sous le couvre-mur à la jonction du local-poubelles et la résidence (bloc A) et fissure dans le local-poubelles au niveau de la jonction de ce local avec la terre de remblai (bloc B)
- fissures sous les angles des balcons (blocs A et B)
- taches d'humidité sous les balcons entraînant l'effritement de la peinture (blocs A, B et C)
- effritement du joint en ciment entre les plinthes en carrelage et le zinc de la toiture
- apparition des armatures des balcons (blocs B et C notamment)
- fissures dans le bitume (bloc A)
- fissures aux angles et sous les tablettes de fenêtre dans l'enduit de façade (blocs A et B)
- fissures horizontales dans la cage d'escalier et fissures à trente centimètres du plafond (bloc A)
- problème de raccordement des extracteurs des tuyaux de ventilation (bloc A)
- effritement des pierres bleues formant les couvre-murs de la rampe de garage et présence de fissures dans l'épaisseur de la pierre (bloc B)
- ventilation non conforme du local-poubelles (bloc B)
- fissuration du mur de soutènement entre la résidence S) et la résidence M)
- effritement de l'enduit de façade des garages à l'arrière (bloc B)
- fissure horizontale à hauteur du linteau au-dessus de la porte d'entrée (bloc B)
- traces d'humidité dans la salle de bains autour de l'éclairage au plafond (appartement BERNARD dans le bloc B)

- boursofflure dans le « scandatex » sur le plafond de la chambre à coucher (appartement BERNARD dans le bloc B)
- trempage de la façade du pignon et présence de traces de moisissures (bloc C)
- remontée d'humidité à la base du bâtiment (bloc C)
- désordres relevés par l'expert à la cuve d'ascenseur du bloc B
- absence de fermeture coupe-feu entre la buanderie et la chaufferie (bloc C)
- désenfumage manquant (blocs A et B)

condamne C) et G) *in solidum* à procéder à la réfection des travaux conformément à ce qui est préconisé par l'expert Y) dans ses rapports d'expertise des 15 juillet 2004 et 17 janvier 2006 pour les vices de construction retenus ci-dessus, le tout endéans un délai de huit mois à partir de la signification du présent jugement, sous la surveillance de l'expert Y),

dit la demande subsidiaire en réparation par équivalent fondée en son principe en ce qui concerne le désenfumage manquant dans le bloc C,

renvoie le dossier devant l'expert Y) avec la mission, dans un rapport écrit, motivé et détaillé :

- de déterminer la moins-value à allouer au syndicat des copropriétaires des résidences S), M) et L) du chef du désenfumage manquant dans le bloc C (cf point 32),
- de se prononcer sur l'origine des infiltrations d'eau se faisant à travers des murs extérieurs arrières dans les blocs A et B (cf point 2) en vérifiant la présence ou non d'une étanchéité complète des murs, de déterminer l'ensemble des travaux de remise en état à effectuer par C) et G) et d'en chiffrer le coût,
- de vérifier si les gaines dans les locaux de la chaufferie des blocs A et B pourront être utilisées pour l'installation d'une ventilation (cf point 3), de déterminer l'ensemble des travaux de remise en état à effectuer par C) et G) et d'en chiffrer le coût,
- de se prononcer sur l'origine des infiltrations d'eau se faisant à travers des murs extérieurs du local de chaufferie du bloc B (cf point 3) en vérifiant la présence ou non d'une étanchéité complète des murs, de déterminer l'ensemble des travaux de remise en état à effectuer par C) et G) et d'en chiffrer le coût,
- de vérifier la présence ou non d'armatures en partie supérieure de la dalle des balcons, de déterminer l'ensemble des travaux de remise en état à effectuer par C) et G) (cf point 9) d.) et d'en chiffrer le coût,

- de déterminer si les gouttières du bloc A présentent des contre-pentes, de procéder aux tests préconisés, de déterminer l'ensemble des travaux de remise en état à effectuer par C) et G) (cf point 10) et d'en chiffrer le coût,

- de contrôler si l'acodrain devant l'entrée du garage (notamment bloc B) est raccordé à l'égout, de vérifier le tracé du raccordement, de déterminer l'ensemble des travaux de remise en état à effectuer par C) et G) (cf point 19) et d'en chiffrer le coût,

- bloc C : de contrôler le niveau du canal public par rapport au tracé du drain, de se prononcer sur la nécessité de l'installation d'un clapet anti-reflux, de déterminer, dans ce cas, l'ensemble des travaux de remise en état à effectuer par C) et G) (cf point 19) et d'en chiffrer le coût,

- de se prononcer sur l'origine du problème d'évacuation d'eau et des déchets affectant les regards de visite au fond du garage, près de la porte de garage (bloc B), à l'intérieur du garage et à l'arrière du bâtiment en bas de l'escalier extérieur (bloc C), en contrôlant le système d'évacuation des eaux pluviales et d'eaux usées, de déterminer l'ensemble des travaux de remise en état à effectuer par C) et G) (cf point 20) et d'en chiffrer le coût,

- de déterminer la cause exacte de la fuite sous le coude su tuyau d'évacuation d'eau WC en sous-face du plafond (bloc B) en procédant aux vérifications préconisées, de déterminer l'ensemble des travaux de remise en état à effectuer par C) et G) (cf point 21) et d'en chiffrer le coût,

- de déterminer si, et dans quelle mesure les fissures constatées à l'enduit de façade des garages à l'arrière (bloc B) continuent à évoluer, de procéder, dans l'affirmative, à un sondage du terrain, de déterminer, dans ce cas, l'ensemble des travaux de remise en état à effectuer par C) et G) (cf point 23) et d'en chiffrer le coût,

- appartement BERNARD (bloc B) : de déterminer si, et dans quelle mesure les traces d'humidité dans la salle de bains constatées autour de l'éclairage au plafond évoluent et de procéder, dans l'affirmative, à une analyse détaillée de la cause exacte des infiltrations d'eau, de se prononcer dans ce cas sur l'origine des infiltrations, de déterminer l'ensemble des travaux de remise en état à effectuer par C) et G) (cf point 25) a.) et d'en chiffrer le coût,

- appartement HESS (bloc C) : de se prononcer sur l'origine des infiltrations d'eau se faisant au garage à travers et le long du tuyau de ventilation, en vérifiant la présence ou non d'une étanchéité complète des murs, de déterminer l'ensemble des travaux de remise en état à effectuer par C) et G) (cf point 26) b.) et d'en chiffrer le coût,

- bloc B : d'étudier la possibilité d'installer un système de drainage autour de la cuve d'ascenseur aux fins d'évacuer l'eau, de procéder à cette installation si faire se peut, de déterminer le ou les endroit(s) de rupture de la soudure de la cuve d'ascenseur, de

déterminer l'ensemble des travaux de remise en état à effectuer par C) et G) (cf point 31) et d'en chiffrer le coût,

- de se prononcer sur l'origine du dysfonctionnement des ventilations des appartements (bloc C) en procédant aux vérifications préconisées, de déterminer l'ensemble des travaux de remise en état à effectuer par C) et G) (cf point 33) et d'en chiffrer le coût,

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

ordonne au syndicat des copropriétaires des résidences S), M) et L) de consigner au plus tard le 4 juillet 2007 la somme de 1.000 euros à titre de provision à valoir sur sa rémunération,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant des provisions versées, il devra avertir le tribunal et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal d'arrondissement le 10 octobre 2007 au plus tard,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par Madame le Président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plumitif,

charge Monsieur le juge Charles KIMMEL du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit la demande du syndicat des copropriétaires des résidences S), M) et L) non fondée pour le surplus,

partant en déboute,

- quant à la demande de C) et de G) contre la société anonyme de droit belge T) SA

reçoit la demande en la forme,

la dit partiellement fondée,

partant condamne la société anonyme de droit belge T) SA à procéder à la réparation en nature en lieu et place de C) et de G) des vices de construction relevés sous les points suivants :

- fissure dans le hall d'entrée (blocs A, B et C)
- au sous-sol dans le couloir à l'arrière de l'immeuble donnant sur l'extérieur : infiltrations d'eau par le percement dans le mur extérieur (blocs A et B)
- ventilation non conforme de la chaufferie (blocs A, B et C) et absence de reprise d'air dans la chaufferie (blocs A et B)
- fissure verticale au muret de la pente de garage (bloc A)
- effritement du crépi sous le couvre-mur à la jonction du local-poubelles et la résidence (bloc A) et fissure dans le local-poubelles au niveau de la jonction de ce local avec la terre de remblai (bloc B)
- fissures sous les angles des balcons (blocs A et B)
- taches d'humidité sous les balcons entraînant l'effritement de la peinture (blocs A, B et C)
- effritement du joint en ciment entre les plinthes en carrelage et le zinc de la toiture
- apparition des armatures des balcons (blocs B et C notamment)
- fissures dans le bitume (bloc A)
- fissures aux angles et sous les tablettes de fenêtre dans l'enduit de façade (blocs A et B)
- fissures horizontales dans la cage d'escalier et fissures à trente centimètres du plafond (bloc A)
- effritement des pierres bleues formant les couvre-murs de la rampe de garage et présence de fissures dans l'épaisseur de la pierre (bloc B)
- problème de raccordement des extracteurs des tuyaux de ventilation (bloc A)
- ventilation non conforme du local-poubelles (bloc B)
- effritement de l'enduit de façade des garages à l'arrière (bloc B)
- fissure horizontale à hauteur du linteau au-dessus de la porte d'entrée (bloc B)
- traces d'humidité dans la salle de bains autour de l'éclairage au plafond (appartement BERNARD dans le bloc B)
- boursoflure dans le « scandatex » sur le plafond de la chambre à coucher (appartement BERNARD dans le bloc B)
- trempage de la façade du pignon et présence de traces de moisissures (bloc C)
- remontée d'humidité à la base du bâtiment (bloc C)
- désordres relevés par l'expert à la cuve d'ascenseur du bloc B
- absence de fermeture coupe-feu entre la buanderie et la chaufferie (bloc C)
- désenfumage manquant (blocs A et B),

dit la demande de C) et G) non fondée en ce qu'elle est relative aux vices affectant, d'une part, le muret de soutènement entre la résidence S) et la résidence M) et, d'autre part, le regard de visite à l'intérieur du garage et à l'arrière du bâtiment en bas de l'escalier extérieur et la pompe (bloc C),

partant en déboute,

réserve le surplus de la demande de C) et de G) dans l'attente du complément d'expertise ordonné ci-avant,

- quant à la demande de la société anonyme de droit belge T) SA contre la compagnie d'assurances X) ASSURANCES LUXEMBOURG SA

reçoit la demande en la forme,

la dit partiellement fondée,

partant condamne la compagnie d'assurances X) ASSURANCES LUXEMBOURG SA à tenir la société anonyme de droit belge T) SA quitte et indemne de la condamnation prononcée à son encontre dans le cadre de la demande en garantie formée par C) et G) en ce qui concerne les points suivants :

- fissure dans le hall d'entrée (blocs A, B et C)*
- au sous-sol dans le couloir à l'arrière de l'immeuble donnant sur l'extérieur : infiltrations d'eau par le percement dans le mur extérieur (blocs A et B)*
- ventilation non conforme de la chaufferie (blocs A, B et C) et absence de reprise d'air dans la chaufferie (blocs A et B)*
- fissure verticale au muret de la pente de garage (bloc A)*
- effritement du crépi sous le couvre-mur à la jonction du local-poubelles et la résidence (bloc A) et fissure dans le local-poubelles au niveau de la jonction de ce local avec la terre de remblai (bloc B)*
- fissures sous les angles des balcons (blocs A et B)*
- taches d'humidité sous les balcons entraînant l'effritement de la peinture (blocs A, B et C)*
- effritement du joint en ciment entre les plinthes en carrelage et le zinc de la toiture*
- apparition des armatures des balcons (blocs B et C notamment)*
- fissures aux angles et sous les tablettes de fenêtre dans l'enduit de façade (blocs A et B)*
- fissures horizontales dans la cage d'escalier et fissures à trente centimètres du plafond (bloc A)*

- effritement des pierres bleues formant les couvre-murs de la rampe de garage et présence de fissures dans l'épaisseur de la pierre (bloc B)

- ventilation non conforme du local-poubelles (bloc B)

- effritement de l'enduit de façade des garages à l'arrière (bloc B)

- traces d'humidité dans la salle de bains autour de l'éclairage au plafond (appartement BERNARD dans le bloc B)

- boursoufflure dans le « scandatex » sur le plafond de la chambre à coucher (appartement BERNARD dans le bloc B)

- désordres relevés par l'expert à la cuve d'ascenseur du bloc B

- absence de fermeture coupe-feu entre la buanderie et la chaufferie (bloc C)

- désenfumage manquant (blocs A et B),

ordonne un complément d'expertise et charge Y) de la mission de chiffrer le coût des travaux de réparation en nature tels qu'énoncés dans les rapports d'expertise des 15 juillet 2004 et 17 janvier 2006 pour les vices de construction retenus ci-dessus,

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

ordonne à la société anonyme de droit belge T) SA de consigner au plus tard le 4 juillet 2007 la somme de 600 euros à titre de provision à valoir sur sa rémunération,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant des provisions versées, il devra avertir le tribunal et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal d'arrondissement le 10 octobre 2007 au plus tard,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par Madame le Président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plume,

charge Monsieur le juge Charles KIMMEL du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit la demande de la société anonyme de droit belge T) SA non fondée en ce qu'elle est relative aux vices affectant la fissure horizontale à hauteur du linteau au-dessus de la porte d'entrée de la résidence M), le trempage de la façade du pignon ainsi que la présence de traces de moisissures (bloc C), et la remontée d'humidité à la base du bâtiment (bloc C),

partant en déboute,

réserve le surplus de la demande de la société anonyme de droit belge T) SA dans l'attente du complément d'expertise ordonné ci-avant,

- quant à la demande de la société anonyme de droit belge T) SA sur base de l'article 6-1 du Code civil

reçoit la demande en la forme,

la dit non fondée,

partant en déboute,

réserve le surplus des droits des parties et les dépens,

déclare le présent jugement commun à la société anonyme de droit belge T) SA et à la compagnie d'assurances X) ASSURANCES LUXEMBOURG SA,

refixe l'affaire à l'audience de conférence de mise en état du mercredi, 17 octobre 2007 à 9.00 heures, salle 31 au 2ème étage du Palais de Justice ».

A. remarques préliminaires

La Cour rappelle que les relations entre parties sont régies par différents contrats, soumis à des régimes juridiques distincts (vente en l'état futur d'achèvement, contrat d'entreprise, contrat d'assurance) et que des réceptions distinctes ont eu lieu entre les parties.

B. l'appel principal

Par exploits d'huissiers des 4 et 11 juillet 2011, la société anonyme X ASSURANCES LUXEMBOURG SA (ci-après la X) a interjeté appel contre le jugement du 20 juin 2007 qui ne lui a pas été signifié.

L'appelante conclut à la réformation du jugement entrepris et demande à voir dire « *tant la demande principale que la demande en intervention mal fondées; dire forclosé la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DES RESIDENCES S), M) et L); dire que les désordres allégués, sinon constatés ne sont pas couverts par les contrats d'assurances signés entre l'appelante et le Maître de l'ouvrage; partant décharger l'appelante de toutes les condamnations prononcées à son encontre* ».

1. quant à la régularité de l'acte d'appel

Le Syndicat a conclu à la nullité de l'acte d'appel - qualifié de purement dilatoire et interjeté près de quatre ans après le jugement - en raison du libellé obscur dont il serait entaché. Il donne à considérer que l'appelante a invoqué la forclusion de manière tout à fait générale et que ce reproche, formulé de manière lacunaire, sans aucune précision quant aux postes de la demande qui seraient visés par ce moyen, mettrait l'intimé dans l'impossibilité de répondre à ces griefs évasifs.

Par conclusions du 11 juillet 2012, les époux C)-G) se sont ralliés à ces développements.

Le Syndicat a encore développé le moyen de nullité de l'acte d'appel en invoquant l'absence de communication des contrats indiqués par la X dans cet acte. Suite à la communication desdites pièces en cours de procédure d'appel, ce volet du moyen de nullité de l'acte d'appel est devenu sans objet.

La X réplique que le moyen de la forclusion, qui aurait trait à l'application et à l'interprétation des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil, avait déjà été examiné en première instance. Elle renvoie aux conclusions écartées, à tort selon elle par les premiers juges, qui ont encore une fois été communiquées par la X en instance d'appel ensemble avec ses conclusions du 7 septembre 2012.

Pour ce qui est des conclusions et pièces écartées, il y a lieu de confirmer les premiers juges qui ont à bon droit écarté les conclusions et les

pièces communiquées après la révocation des ordonnances de clôture et la réouverture des débats alors que celle-ci avait uniquement pour objet de permettre au Syndicat de verser une pièce autorisant le syndic à intenter une action au nom du syndicat.

Ces conclusions - écartées en première instance, respectivement communiquées plus d'un an après l'acte d'appel - ne peuvent donc pas couvrir un éventuel libellé obscur de l'acte d'appel.

Il est constant que le moyen de la forclusion avait été soulevé en première instance, que les parties avaient conclu sur ce moyen et qu'il a été toisé par les premiers juges.

Par ailleurs, l'acte d'appel qui développe sur près de deux pages le moyen de forclusion est suffisamment clair pour que les parties intimées n'aient pas pu se méprendre sur son sens. Il suffit, dès lors, aux exigences des articles 585 et 154 du nouveau code de procédure civile en ce qu'il indique tant l'objet du recours, qu'un exposé sommaire des moyens sur lesquels il repose.

Le moyen d'irrecevabilité pour libellé obscur est par conséquent à rejeter.

Le Syndicat conteste encore la recevabilité (et le bien fondé) de l'acte d'appel dirigé contre la partie demanderesse en intervention T). Comme le Syndicat n'est cependant pas affecté par les relations entre T) et la X) il n'y a ni lieu d'examiner ce moyen d'irrecevabilité (d'ailleurs non autrement développé) ni lieu de donner acte au Syndicat de ses réserves.

Au vu de ce qui précède, l'acte d'appel est recevable en la forme.

2. la demande d'un arrêt limité à la recevabilité de l'acte d'appel

Le Syndicat et les époux C)-G) ont demandé acte qu'ils entendent limiter expressément les débats à la question de la recevabilité de l'acte d'appel en la pure forme.

La X) s'oppose formellement à cette demande.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de toiser dans un même arrêt tant la recevabilité de l'appel de la X) que pour autant que possible le fond du litige actuellement en état d'être jugé.

La demande n'est donc pas fondée.

3. le moyen de la forclusion

L'appelante a conclu, sous la réserve que les malfaçons soient couvertes par la police d'assurance, à la forclusion de la demande du Syndicat basée sur les articles 1642-1 et 1646-1 du code civil au motif que la réception provisoire des ouvrages par les différents propriétaires a eu lieu en date du 26 octobre 1995, sinon par leur occupation des résidences.

La X) affirme que le promoteur (i.e. les époux C)-G)) est déchargé pour les vices apparents après la réception, respectivement un mois après la prise de possession de l'ouvrage. Comme les vices constatés par l'expert seraient tous des vices apparents, il y aurait forclusion et il n'y aurait pas lieu à application de la responsabilité décennale sur base de l'article 1646-1 du code civil. L'appelante n'émet aucune réserve ou critique concrète quant à la qualification donnée par les premiers juges à chacun des désordres.

Pour ce qui est de la demande dirigée par T) à son encontre, la X) fait valoir qu'il faudrait analyser les documents versés en cause et notamment les polices d'assurances souscrites. Elle n'en tire cependant aucune conclusion. Ainsi, tel que développé ci-dessous, la Cour n'est pas saisie d'une éventuelle demande de forclusion résultant de l'expiration du délai de garantie accordé par l'assureur et prenant cours à partir des délais fixés dans le procès-verbal de départ des garanties décennales du 18 octobre 1996.

Il ressort encore de ses conclusions que l'appelante indique tantôt que la réception a eu lieu le 26 octobre 1995, tantôt qu'elle a eu lieu le 18 octobre 1996. Elle ne conteste néanmoins pas la date de réception retenue par les premiers juges.

Quant à l'article 1792 du code civil, la X) conteste toute relation causale entre les vices allégués et les dommages constatés par l'expert ; la plupart des vices seraient dus à un défaut d'entretien. L'appelante soutient encore que l'expert aurait oralement confirmé aux parties lors d'une réunion du 23 octobre 2007 que les vices n'affecteraient pas la stabilité des immeubles. Elle en déduit qu'ils « ne concernent (donc) pas de gros ouvrages ».

La X) conclut que la responsabilité des époux C)-G) en tant que promoteur - et par voie de conséquence sa responsabilité en tant qu'assureur - ne serait pas engagée.

Le Syndicat fait valoir qu'il n'est pas forclos à agir contre les époux C)-G) alors que les vices apparents auraient déjà été dénoncés en 1994 et 1995 partant avant la réception du 18 octobre 1996, date du procès-verbal de

départ de la garantie décennale. Les vices qui seraient apparus après la réception seraient des vices cachés soumis à l'article 1646-1 du code civil. Pour le surplus des dénonciations ponctuelles de certains vices à partir du mois d'avril 1997 et des pourparlers d'arrangement auraient comme conséquence qu'il n'y aurait pas forclusion.

Aucune des parties, dont certaines ont pourtant fait état de deux dates de réception provisoires, n'a contesté la date de réception définitive des trois immeubles, intervenue entre le Syndicat et les vendeurs C)-G), fixée par les premiers juges au 31 juillet 1997 (page 9 du jugement).

La Cour ne peut donc qu'entériner cette date. Il y a lieu de rappeler que l'assignation des époux C)-G) par le Syndicat date du 7 janvier 2005.

Il est constant en cause que la demande du SYNDICAT est basée sur les articles 1642-1, 1646-1, 1792 et 1793 du code civil.

L'article 1642-1 du code civil dispose comme suit :

« Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice ».

L'article 1646-1 du code civil dispose 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. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

L'action née en application du présent article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire ».

En matière de vente d'immeubles à construire, la distinction entre vice caché et vice apparent ressort indirectement de l'article 1642-1 du code civil qui dispose que le vendeur ne peut être déchargé, avant une certaine date,

des vices de construction alors apparents. Le critère est, tel que l'ont relevé à juste titre les premiers juges, exclusivement technique, parce que découlant de la date de sa révélation effective: le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements:

- soit la réception de l'ouvrage,
- soit l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur.

En survenant après ce délai, le vice perd la qualification d'apparent pour prendre celle d'un vice caché. Dès que le vice est caché, l'article 1646-1 du code civil renvoie à la responsabilité des constructeurs, telle qu'elle est régie par les articles 1792 et 2270 du code civil (cf. G. Ravarani : Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pas 28. P.12).

Les premiers juges ont qualifié les vices sub 1), 2), 3a) (ventilation du local de chaufferie donnant sur le couloir), 6), 7), 9a), 9b), 10), 11), 12), 13), 14), 16), 18) 24), 30) et 32) comme étant des vices apparents pour lesquels le Syndicat dispose d'un délai de trente ans pour agir en justice et ils en ont déduit que le moyen de forclusion n'est pas fondé.

Les vices sub 3b (défaut d'étanchéité du mur), 9c), 9d), 22) 28) et 31) (sauf la cuve du bloc C) ont été qualifiés de vices cachés affectant un gros ouvrage pour lesquels le moyen de forclusion n'est pas fondé alors que le délai d'action est de dix ans.

Les vices sub 4) et 5), sont selon les premiers juges dus à un défaut d'entretien n'engageant pas la responsabilité des vendeurs.

Pour les vices sub 8), 15), 17), 27) et 29) le tribunal a retenu soit que la preuve de l'existence d'un vice de construction n'a pas été rapportée, soit qu'il ne s'agit pas de vices de construction.

Les vices indiqués sous les numéros 19), 20), 21), 23) et 33) ont fait l'objet d'un complément d'expertise.

La recevabilité des demandes relatives aux vices affectant les parties privatives (25a) 25b) 26a) et 26b)) sera examinée ci-dessous alors que les parties T) et C)-G) ont soulevé le défaut de qualité pour agir du Syndicat en vue d'obtenir une réparation de ces vices.

La X a soutenu que tous les vices constatés par l'expert seraient des vices apparents.

La partie T) a contesté la qualification retenue par les premiers juges en ce qui concerne les vices sub 9c), 21) et 23). L'appelante par incident conclut, sans autrement préciser sa demande, à la requalification de ces vices comme n'affectant que de menus ouvrages pour lesquels le Syndicat serait forclo à agir.

Comme l'assignation au fond est intervenue moins de 10 ans après la réception des immeubles ayant eu lieu le 31 juillet 1997, il y a uniquement lieu d'examiner si le vice est un vice caché, affectant un gros ouvrage ou non (seuls les vices cachés affectant les menus ouvrages étant éventuellement couverts par la forclusion).

L'article 1646-1 du code civil traite le vendeur d'un immeuble à construire comme un constructeur. Il rend le vendeur débiteur de la garantie pour vices de construction. La responsabilité du vendeur est présumée dès qu'un vice caché a été constaté.

Le vice caché de l'article 1646-1 du code civil n'est couvert par la garantie décennale que s'il affecte un gros ouvrage et s'il compromet la solidité d'au moins une partie de l'immeuble ou lorsqu'il le rend impropre à sa destination.

Constitue un gros ouvrage, toute construction d'une certaine importance qui forme un tout complet. Il doit être retenu comme critère non seulement la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité et sa sécurité, mais encore son utilité en ce sens que les malfaçons qui l'affectent, rendent l'édifice impropre à sa destination. Ne constituent des menus ouvrages que ceux qui sont conçus et réalisés à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ceux qui ne participent pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement serait admissible au titre d'entretien ou de simple remise à neuf, sans destruction.

Les vices indiqués sub. 3b) ; 9c) ; 9d) ; 20) ; 21) ; 22) ; 23) ; 28) et 31) ont été qualifiés de vices cachés par les premiers juges.

Le point 3b), concerne un défaut d'étanchéité du mur extérieur et a fait l'objet d'un complément d'expertise.

Le point 9c) est relatif à l'effritement du joint en ciment entre les plinthes en carrelage et le zinc de la toiture, affectant l'étanchéité des balcons. Selon l'expert, les plinthes en carrelage ont été à tort collées sur le zinc de la toiture qui se dilate lors des variations de températures et provoque des fissures causant des infiltrations d'eau. Sur base de ces éléments les premiers juges ont retenu que ce vice caché affecte un gros ouvrage à savoir l'étanchéité des balcons.

Le point 9d) traite de l'apparition de l'armature des balcons.

Le point 20) concerne les regards de visite. Il a été qualifié de vice caché alors qu'il n'a pas été établi qu'il est apparu avant ou dans le mois de la réception. Pour le surplus ce point a fait droit d'un complément d'expertise.

Le point 21) a fait l'objet d'un renvoi devant l'expert chargé de déterminer la cause exacte de la fuite du tuyau d'évacuation d'eau WC en sous face du plafond du bloc C. Les premiers juges ont retenu que le tuyau d'évacuation des eaux usées et le mauvais raccordement constitue un vice caché affectant un gros ouvrage.

Le point 22) concerne la fissuration du mur de soutènement.

Le point 23) concerne l'effritement de l'enduit de façade dû probablement à un tassement excessif de terrain. Afin de déterminer la cause exacte de ce vice, un complément d'expertise a été ordonné mais les premiers juges ont retenu que le tassement excessif de la construction avec déplacement de la charpente constitue un vice caché affectant un gros ouvrage.

Le point 28) traite de la façade du pignon bloc C, et le point 31) relève des inondations des cuves d'ascenseur (blocs B et C).

Tous ces vices ont, à bon droit, été qualifiés de vices cachés par les premiers juges au motif qu'il n'est pas établi qu'ils se sont manifestés avant, respectivement dans le mois de la réception des immeubles. Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a dit que ces vices affectent des gros ouvrages alors que, compte tenu de l'importance des désordres ci-avant relevés et du caractère évolutif des dégâts causés par les vices existants, ces vices sont à considérer comme portant atteinte à la solidité de l'immeuble respectivement le rendent impropre à sa destination. Il s'ensuit que ces vices sont couverts par la garantie décennale des articles 1646-1, 1792 et 2270 du code civil.

Au vu de la définition du gros ouvrage indiquée ci-dessus, c'est à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que les premiers juges ont qualifié les vices sub 9c) 21) et 23) de vices affectant un gros ouvrage.

Il y a lieu de confirmer le jugement entrepris sur ces points y compris en ce qu'il a déclaré non applicable l'article 1648 du code civil.

Il ressort des développements qui précèdent que le moyen de la forclusion soulevé à l'encontre de la demande du Syndicat n'est pas fondé. L'appel n'est pas fondé de ce chef et le jugement entrepris est à confirmer sur ce point.

Dans le cadre de la demande du Syndicat contre les époux C)-G), il n'y a donc pas lieu d'ordonner une expertise complémentaire pour déterminer si la stabilité des immeubles est affectée par les vices, alors qu'une telle mesure n'est pas pertinente.

4. la recevabilité de la demande relative aux parties privatives

Les intimés X, T) et C)-G) ont soulevé en appel l'irrecevabilité de cette demande pour défaut de qualité à agir du Syndicat.

Il convient de relever, alors qu'il ressort du jugement entrepris (page 22) que les époux C)-G) n'avaient pas contesté la qualité du Syndicat pour agir en réparation des désordres affectant les parties privatives, que la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité de la partie demanderesse peut être soulevée pour la première fois en instance d'appel.

Le Syndicat n'a en effet pas qualité pour agir pour obtenir une réparation ou indemnisation relative aux vices affectant les parties privatives; sa demande y relative est à déclarer irrecevable.

Les appels principal et incident sont fondés et il y a lieu de réformer le jugement entrepris quant à ce volet (cf. points 25a), 25b),26a) et 26b) du jugement concernant les appartements BERNARD et HESS), de même qu'il n'y a pas lieu de charger l'expert d'un complément d'expertise à ce sujet.

5. l'absence de couverture d'assurance

L'appelante conteste toute couverture d'assurance et invoque à ce titre les conditions générales et particulières d'assurance et notamment les articles 1 et 7 des conditions générales (ci-après CG) et les articles 5 et 6 des conditions particulières (ci-après CP), prévoyant des cas d'exclusion de garantie notamment en cas de désordres causés par un manque d'étanchéité ou en cas de fissures ne compromettant pas la stabilité des éléments qu'elles affectent, de même que les dommages résultant d'un défaut d'entretien.

Ces exclusions visent, selon l'appelante, des défauts ne portant pas atteinte à la stabilité du bâtiment et qui ne sont donc pas couverts par la garantie décennale.

Subsidiairement et quant au fond elle refuse toute garantie alors que :

- les manquements ont été découverts avant la réception des travaux du 26 octobre 1995 (article 1 CG) ;
- la stabilité des immeubles n'est pas compromise ;
- les travaux ont fait l'objet de réserves de la part de SECOLUX, réserves qui n'ont jamais été levées ;
- les travaux sont exclus des polices d'assurance pour constituer des frais supplémentaires résultant de modifications apportées à la construction.

La X se base sur une réception provisoire du 26 octobre 1995, documentée dans le procès-verbal de réception provisoire signé entre C) et le représentant de l'entrepreneur T), qui comportait un certain nombre de réserves.

Le 18 octobre 1996 a été dressé un procès-verbal de départ des garanties décennales qui stipule ce qui suit :

« Il est acté que les travaux susmentionnés, faisant l'objet des polices d'assurance numéros 30.67.758 - 30.67.759 - 30.67.760 et de leurs avenants, souscrites auprès de la Compagnie X) exécutés par l'entrepreneur général :

T)

sont terminés et en état de réception provisoire conformément aux procès-verbaux dressés par l'entreprise.

Le présent procès-verbal a pour but de fixer la date de départ des garanties décennales de la police d'assurance au dix-sept janvier mil neuf cent nonante-cinq pour le bloc A, au dix-neuf janvier mil neuf cent nonante-cinq pour le bloc B et au huit mai mil neuf cent nonante-cinq pour le bloc C, compte tenu des remarques formulées par le procès-verbal précité et de celles contenues dans les documents suivants :

Lettre de SECOLUX ref. : DMP/SM/L509/3350 adressée en date du 10 septembre 1996.

Les garanties seront étendues aux travaux faisant l'objet des remarques précitées dès que les appropriations nécessaires auront été apportées sous le contrôle de SECOLUX et sans remarque de sa part ».

Au vu de cette pièce, il y a lieu, avant d'examiner les moyens relatifs à l'absence de couverture et plus subsidiairement encore les moyens relatifs à

l'étendue de l'indemnisation, d'analyser si les demandes dirigées contre la X ne sont pas prescrites.

Les parties n'ont pas expressément conclu quant à une éventuelle forclusion des demandes dirigées contre la X. La Cour est cependant saisie du moyen de forclusion (soulevé de manière générale) et les parties au litige invoquent les polices d'assurances conclues entre C) et la X pour le compte de T).

Afin de garantir la sauvegarde des droits de la défense il y a lieu d'ordonner la réouverture des débats sur ce point pour permettre aux parties de prendre des conclusions écrites. Il y a donc lieu de renvoyer l'affaire devant le magistrat de la mise en état.

C. l'appel incident

Par conclusions du 14 mai 2012, la société T) a formé appel incident ; elle demande à la Cour de :

- constater que le SYNDICAT n'a pas qualité à agir pour les parties privatives;
- déclarer irrecevables les demandes relatives aux parties privatives (points 25 et 26 du jugement);
- redresser le premier jugement en ce que celui-ci a demandé à l'expert de vérifier ces points ;
- déclarer irrecevable, sinon non fondée la demande en garantie des époux C)-G) à l'encontre de T) ;
- décharger celle-ci de toute condamnation intervenue à son encontre ;
- condamner la X à tenir T) quitte et indemne de toute condamnation éventuelle.

La société T) fait valoir que c'est à tort que les premiers juges :

- ont partiellement fait droit à la demande des époux C)-G) à être tenus quitte et indemne par T) des condamnations prononcées à leur encontre ;
- n'ont pas fait droit à la demande de T) à être tenue entièrement quitte et indemne par son assureur la X et qu'ils ont, à tort, retenu des exclusions de garantie ;
- ont pris en considération des vices allégués dans les parties privatives alors que le Syndicat n'a pas qualité pour agir pour obtenir réparation de ces vices.

La Cour constate que c'est à juste titre que T) critique le jugement entrepris alors que celui-ci n'a pas tenu compte du fait que les relations entre parties n'ont pas la même nature juridique.

T) a, à bon droit, fait la distinction entre d'une part la demande des époux C)-G) dirigée à son égard et qui est soumise aux règles du contrat d'entreprise générale et d'autre part sa propre demande contre la X qui est soumise aux règles régissant le contrat d'assurance.

a) la demande des époux C)-G) contre T)

T) donne à considérer que les époux C)-G) sont, en tant que promoteurs, à qualifier de professionnels.

L'appelante sur incident fait valoir qu'il y a eu réception des ouvrages qualifiés par les premiers juges d'appareils (à savoir les vices sub. 1), 2), 3), 6), 7), 9a), 9b), 10), 12), 13), 14), 16), 18), 24), 30), 32) et 33)) et que les comptes entre parties ont été soldés. Aucune réserve n'aurait été formulée par les époux C)-G) lors de cette réception de sorte qu'ils ne pourraient plus prétendre à garantie du chef de vices apparents. Leur demande serait partant à déclarer non fondée.

Pour les autres vices retenus par le tribunal et qualifiés de vices cachés, T) estime qu'il n'y aurait pas lieu à garantie décennale alors que ces vices n'affecteraient tout au plus que de menus ouvrages. Le Syndicat serait donc forclos à agir.

Les problèmes restants auraient fait l'objet d'un renvoi devant l'expert pour complément d'expertise.

Les époux C)-G) contestent formellement avoir accepté les travaux en connaissance de cause des vices apparents.

La Cour rappelle que le code civil prévoit un régime spécial de responsabilité des entrepreneurs pour vices de construction.

Le constructeur a l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Comme le régime de la responsabilité pour vice de construction est radicalement différent de celui pour défaut de conformité, une importance primordiale revient à la question de savoir si le désordre constitue un défaut de conformité ou un vice (cf. RAVARANI La responsabilité civile, 2^e édition, n° 546 et s.).

Ainsi, « en cas de violation de l'obligation de conseil ou de l'obligation de conformité (p.ex. en cas de défaut de livraison d'une prestation convenue), le maître de l'ouvrage dispose du délai de prescription de droit commun de 10 ou 30 ans à partir de la réception de l'ouvrage, étant précisé qu'à défaut de réserves non équivoques, l'acte de réception comporte agrégation des défauts de conformité apparents et rend en principe le maître de l'ouvrage forclus à agir de ce chef.

En cas de vice de la construction, les articles 1792 et 2270 du code civil instituent une garantie respectivement décennale pour les vices affectant des gros ouvrages et en compromettent la solidité, et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages. Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du code civil s'applique à partir de la réception; (...) le délai d'action est le même que le délai de garantie; ils prennent cours, l'un et l'autre, à dater de la réception de l'ouvrage ».

A la différence de ce qui a lieu en matière de défauts de conformité et en cas de vente en général, les vices apparents ne sont - contrairement à ce qu'affirme T) -, pas couverts par la réception. Celle-ci ne constitue donc pas une décharge à l'égard de l'entrepreneur général, mais au contraire la responsabilité de l'entrepreneur général peut être engagée pour vice apparent même après la réception.

T) fait état de deux réceptions provisoires l'une en date du 26 octobre 1995, l'autre en date du 18 octobre 1996. Cependant, la Cour rappelle que T) n'a pas critiqué les premiers juges qui ont fixé la date de la réception définitive, d'une manière générale et sans distinguer entre les différentes relations juridiques entre les parties, au 31 juillet 1997.

Les époux C)-G) contestent formellement que T) ne serait plus tenue, respectivement qu'ils auraient accepté les travaux. Ils font valoir qu'en matière de contrat de construction, les vices apparents ne sont pas couverts par la réception. Ils rappellent que T) n'a pas contesté la qualification donnée par les premiers juges aux désordres constatés. Ceux-ci ont effectivement été qualifiés de vices et non pas de défauts de conformité.

Ils demandent la confirmation du jugement en ce qu'il a fait droit à leur demande.

La date de réception définitive ayant été fixée par les premiers juges au 31 juillet 1997 et l'assignation de T) par les époux C)-G) datant du 20 janvier 2005, il n'y a pas forclusion pour les vices apparents.

Le moyen soulevé par T) relatif aux vices prétendument qualifiés de cachés par les premiers juges (vices sub. 9c),21) et 23)) a été analysé et

rejeté ci-dessus. Contrairement à l'affirmation de l'appelante sur incident, ces vices ne concernent pas de menus ouvrages.

Au vu des développements qui précèdent, les époux C)-G) n'étaient pas forclos à mettre en intervention la société T).

L'appel incident n'est pas fondé sur ce point et le jugement entrepris est à confirmer.

L'entrepreneur est tenu d'une obligation contractuelle de résultat d'exécuter un ouvrage exempt de vices. Il lui appartient de démontrer en cas de vice, la présence d'une cause extérieure afin de se décharger.

Les intimés sur incident C)-G) n'ont pas contesté le jugement en ce qu'il a retenu (page 28) que T) n'est pas intervenue pour réaliser les ouvrages décrits sub 20) et 22).

Comme T) n'établit aucune cause extérieure exonératoire la déchargeant de sa responsabilité en relation avec les vices retenus sub. 1), 2), 3), 6), 7), 9a), 9b), 9c), 11), 12), 13), 14), 16), 18), 23), 24), 28), 30), et 31) la demande des époux C)-G) est fondée de ce chef. L'appel incident de T) n'est donc pas fondé sur ce point.

Cependant, en ce qui concerne les vices retenus sub. 25) qui affectent des parties privatives (appartement BERNARD), il y a lieu à déclarer l'appel incident fondé alors que le Syndicat n'a pas qualité pour agir de ce chef, de sorte que la demande des époux C)-G) est également à rejeter.

L'appel incident est donc partiellement fondé et le jugement entrepris est à réformer conformément au dispositif ci-dessous.

b) la demande de T) contre la X)

T) soutient que les premiers juges auraient à tort analysé les conditions particulières et générales des polices d'assurance conclues auprès de la X pour ce qui est des cas d'exclusion de garantie; ce faisant ils auraient statué ultra petita.

Les intimés C)-G) rappellent à ce titre que la X) n'a jamais invoqué l'absence de couverture en première instance mais qu'elle s'est limitée à dire que T) ne possédait pas la qualité d'assurée et que subsidiairement, le contrat d'assurance excluait certains travaux de la garantie.

Ils font valoir que « *les moyens lesquels n'ont pas été soulevés en première instance, ne peuvent plus l'être en appel* » de sorte que

l'affirmation de l'appelante quant à l'absence de couverture, qui constituerait une prétention nouvelle, serait interdite en appel.

Au vu des pièces et conclusions soumises en instance d'appel, il est établi que le moyen de l'absence de couverture a été développé par la X) dans des conclusions du 27 avril 2007 qui ont été à bon droit écartées par les premiers juges et ce pour des motifs que la Cour adopte. Ces conclusions et pièces écartées par les premiers juges excédaient l'objet de la réouverture des débats après la révocation des ordonnances de clôture des 18 octobre 2006, 20 décembre 2006 et 24 janvier 2007.

Même en admettant, quod non, que le moyen de l'absence de couverture respectivement de l'exclusion de garantie n'ait pas été développé en première instance, l'appelante peut toujours faire valoir ces moyens en instance d'appel alors que de tels moyens, loin de constituer une demande nouvelle, constituent une simple défense de la part d'une partie mise en intervention, conforme à l'article 592 du nouveau code de procédure civile.

Il ressort du jugement entrepris que la X) avait soulevé la forclusion « relativement à l'invocation des vices de construction par le syndicat » de même que les exclusions de garantie contenues aux contrats d'assurance.

Le moyen soulevé, qui laisse d'être fondé, requiert un rejet.

Par ailleurs, comme il n'est pas contesté que les conditions générales et particulières des trois contrats d'assurances souscrits par C) avaient été communiquées, les premiers juges n'ont pas statué ultra petita en examinant des pièces communiquées en cause et indispensables pour la solution du litige.

Il y a lieu de rappeler que les relations entre T) et la X) sont régies par les contrats d'assurance signés le 13 septembre 1994 entre C), en tant que maître de l'ouvrage et la X) en tant qu'assureur de la responsabilité décennale et biennale, dite assurance contrôle, et dans lesquels celle-ci s'est engagée à indemniser les assurés T) et le bureau d'études Z) en cas de sinistre garanti pendant la période d'assurance définie aux conditions particulières. La garantie décennale des trois immeubles était due à dater de leur réception provisoire intervenue le 17 janvier 1995 pour le bloc A, le 19 janvier 1995, pour le bloc B et le 8 mai 1995 pour le bloc C.

Eu égard au fait que la réouverture des débats a été ordonnée pour permettre aux parties de conclure sur une éventuelle forclusion des demandes dirigées contre la X), il y a lieu de surseoir à statuer sur le mérite de la demande en intervention de T) contre la X).

c) la demande relative aux parties privées

L'appelant sur incident a également soulevé l'irrecevabilité de cette demande.

Au vu des développements ci-dessus, censés être reproduits ici, la demande est à déclarer irrecevable.

L'appel sur incident est donc fondé et le jugement entrepris est à réformer.

D. Les indemnités de procédure

Le Syndicat conclut à la condamnation de l'appelante à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

Les époux C)-G) concluent à la condamnation de la X) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros.

Eu égard à la mesure d'instruction ordonnée, ces demandes sont à réserver.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

déclare l'acte d'appel recevable,

dit qu'il n'y a pas lieu à arrêt séparé, limité à la recevabilité de l'acte d'appel,

déclare les appels principal et incident partiellement fondés,

quant à la demande du Syndicat contre les époux C)-G) :

- dit qu'il n'y a pas forclusion ;
- par réformation du jugement, déclare la demande irrecevable pour autant qu'elle concerne les parties privées,

- confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

quant à la demande des époux C)-G) contre T) :

- déclare l'appel par incident formé par T) partiellement fondé,
- par réformation du jugement dit que T) n'est pas tenue de tenir les époux C)-G) quitte et indemne des vices affectant les parties privatives ;
- confirme le jugement entrepris pour le surplus

quant à la demande de T) contre la X :

- dit que les premiers juges n'ont pas statué ultra petita ;
- ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 10 avril 2013 ;
- avant tout autre progrès en cause invite les parties à conclure sur une éventuelle forclusion résultant du procès-verbal de départ des garanties :
 - Maître Ferry jusqu'au 22 novembre 2013
 - Maître Krecké jusqu'au 20 décembre 2013
 - Maître Schiltz jusqu'au 17 janvier 2014
 - Maître Santini jusqu'au 31 janvier 2014
- sursoit à statuer pour le surplus,
- fixe la conférence de mise en état à l'audience du mercredi 5 février 2014 à 15.00 heures, salle CR.2.28 ;
- réserve les frais.