

Arrêt cassé et annulé par arrêt de la Cour de cassation
du 11.12.1980 sous les nos 365+366 du registre.

(A)

Audience publique du douze avril mil neuf cent soixante-dix-huit.

Numéros 4136, 4217 et 4218 du rôle.

Entrée :

- Présents Messieurs: : 1) la dame A) , sans
KILL, vice-président; : état, épouse de (...),
CONER, MORES, HESS et ROB, : demeurant à (...),
conseillers; :
NEY, greffier. : 2) le sieur B) , de-
: meurant à (...),
: 3) la dame C) , sans
: état, demeurant à (...),
: épouse de B) ,
: 4) le sieur D) , employé,
: demeurant à (...)
- 5) le sieur E) , ingénieur, demeurant à (...)
- 6) la dame F) , sans état, demeurant à (...)
- 7) le sieur G) , éditeur, demeurant à (...)
- 8) le sieur H) , éditeur, demeurant à (...)
- 9) le sieur I) , rédacteur, demeurant à (...)
- 10) le sieur J) , peintre, demeurant à (...)
- 11) la dame K) , sans état, épouse de J) ,
demeurant à (...)
- 12) la dame L) , sans état, demeurant à
(...)
- 13) la dame M) , sans état, demeurant à
(...)
- 14) les époux N) - O) , demeurant à (...)

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier Pierre
Kremmer de Luxembourg en date du 14 septembre 1976,
intimés aux fins d'un exploit de l'huissier Pierre
Kremmer de Luxembourg en date du 5 octobre 1976,
comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat-avoué, demeurant
à Luxembourg,

et :

- 1) le sieur P) , ouvrier communal, demeurant à
(...)
- 2) la dame Q) , sans état, épouse de
P) , demeurant à (...)

- intimés aux fins d'un exploit de l'huissier Pierre Kremmer
de Luxembourg en date du 14 septembre 1976,
appelants aux termes d'un exploit de l'huissier Pierre
Kremmer de Luxembourg en date du 5 octobre 1976,
demandeurs en intervention aux termes d'un exploit de
l'huissier Pierre Kremmer de Luxembourg en date du 5 octobre
1976,
- comparant par Maître Julien RODEN, avocat-avoué, demeurant
à Luxembourg,

- 3) le sieur R) , architecte, demeurant à (...)
, actuellement (...),
intimé aux fins d'un exploit de l'huissier Pierre Kremmer
de Luxembourg en date du 14 septembre 1976,
intimé aux fins d'un exploit de l'huissier Pierre Kremmer
de Luxembourg en date du 5 octobre 1976,

défendeur en intervention aux fins d'un exploit de l'huissier Pierre Kremmer de Luxembourg en date du 5 octobre 1976.

comparant par Maître Jean HOSS, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg,

4) le sieur S), entrepreneur, demeurant à (...)

intimé aux fins d'un exploit de l'huissier Pierre Kremmer de Luxembourg en date du 14 septembre 1976 et d'un exploit de l'huissier Pierre Kremmer du 5 octobre 1976,

défendeur en intervention aux fins d'un exploit de l'huissier Pierre Kremmer de Luxembourg en date du 5 octobre 1976,

comparant par Maître Louis SCHILTZ, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg,

5) la société anonyme (S001), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à (...), actuellement à (...),

intimée aux fins d'un exploit de l'huissier Pierre Kremmer de Luxembourg en date du 5 octobre 1976,

défenderesse en intervention aux fins d'un exploit de l'huissier Pierre Kremmer de Luxembourg en date du 5 octobre 1976,

comparant par Maître Joseph WEITZEL, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg,

6) le sieur T), ingénieur, demeurant à (...)

intimé aux fins d'un exploit de l'huissier Pierre Kremmer de Luxembourg en date du 5 octobre 1976,

défendeur en intervention aux fins d'un exploit de l'huissier Pierre Kremmer de Luxembourg en date du 5 octobre 1976,

comparant par Maître Marc RADEN, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg,

7) la société anonyme (S002), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à (...)

intimée aux fins du prédit exploit Kremmer du 5 octobre 1976,

comparant par Maître Jean PRUM, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg.

LA COUR :

Attendu que le tribunal civil de Luxembourg a été saisi suivant exploit du 22 mars 1974 d'une action en responsabilité du chef de malfaçons sur base des articles 1792 et 2270 du code civil dirigée par les 14 copropriétaires de la Résidence (RES1), sise à (...), contre

R), architecte, et S), entrepreneur; que par exploit du 5 juillet 1974, les mêmes demandeurs ont intenté une action en indemnisation du chef de malfaçons contre P) et Q). pris en leur qualité de constructeurs-promoteurs dudit immeuble; que suivant exploits des 17, 22, 23, 24 juillet, 5 septembre

1974 les assignés P.) et Q.) ont dirigé une demande en intervention et garantie contre R.) , S.) , la S.A. (SCC1.) , la S.A. (SCC2.) , T.)

;

Attendu que statuant sur ces demandes par jugement du 6 juillet 1976, le tribunal les a reçues en la forme, a joint les affaires introduites par les exploits ci-dessus énumérés, a mis hors de cause R.) , S.) , T.) , la S.A. (SCC1.) , la S.A. (SCC2.) , a déclaré fondée en principe la demande dirigée contre P.) et Q.) sur base des articles 1792 et 2270 du code civil et avant tout autre progrès en cause a institué une expertise;

Attendu que de ce jugement les copropriétaires de la Résidence RES1.) ont régulièrement relevé appel par un exploit qu'ils ont fait signifier aux parties P.) , Q.) , R.) et S.) ; qu'ils reprochent au jugement d'avoir écarté pour cause de tardiveté leur demande dirigée contre P.) et Q.) en tant qu'elle est fondée sur les articles 1603, 1625 et 1641 du code civil, d'avoir donné une interprétation trop restrictive de l'applicabilité des articles 1792 et 2270 du code civil aux vices et malfaçons allégués, d'avoir déclaré l'action en responsabilité dirigée contre R.) et S.) irrecevable et d'avoir mis hors de cause ces parties;

Attendu que P.) et Q.) ont à leur tour relevé appel du jugement et lui reprochent d'avoir déclaré l'action dirigée contre eux par les copropriétaires fondée en principe sur base des articles 1792 et 2270 du code civil, de ne pas avoir reçu l'action en garantie dirigée par eux contre R.) , S.) , (SCC1.) et T.) , d'avoir statué sur leur demande dirigée contre la S.A. (SCC2.) malgré le désistement d'instance régulièrement intervenu et de n'avoir pas déclaré irrecevable l'action des copropriétaires U.) - O.) dirigée contre eux;

Attendu que S.) et la S.A. (SCC1.) concluent principalement à la confirmation du jugement entrepris;

Attendu que R.) a par conclusions signifiées le 24 mai 1977 conclu à la confirmation du jugement entrepris et a pour autant que de besoin relevé appel incident en critiquant le jugement dans la mesure où il n'a pas déclaré

irrecevable la demande introduite individuellement par les copropriétaires et ayant trait aux parties communes; que dans le même corps de conclusions, R.) a formulé une demande qu'il qualifie de reconventionnelle en garantie dirigée contre P.) et Q.), S.), T.) et la S.A. (SOC1.);

Attendu que par conclusions signifiées le 20 septembre 1977, E.), agissant comme syndic et au nom et pour compte du syndicat de la copropriété "Résidence RES1)", a déclaré qu'il reprend l'instance pendante entre les copropriétaires dudit immeuble d'une part, P.), Q.), R.) et S.) d'autre part, pour autant seulement que les parties communes sont concernées;

Attendu qu'il y a lieu de joindre tous les appels en raison de leur connexité et d'y statuer par un seul arrêt;

Attendu que par exploit du 3 décembre 1975 P.) et Q.) ont déclaré se désister de l'instance engagée par eux contre la S.A. (SOC2.); que la 14 janvier 1976, (SOC2.) a déclaré accepter le désistement d'instance; qu'il y a lieu d'en donner acte aux parties;

Attendu que P.) et Q.) soutiennent à juste titre que B.) figure à tort dans la procédure; qu'il résulte en effet du contrat de vente versé en cause que C.) épouse B.)) lisez: actuellement épouse B.), a seule eu des relations contractuelles avec P.) et Q.);

Attendu que Maître HOSS a pris pour sa partie des conclusions à la barre lors de l'audience de la Cour du 1er février 1978; que ces conclusions n'ont pas été signifiées dans le délai, mais postérieurement au jour de la prise en délibéré, 15 février 1978, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y statuer et qu'elles ne peuvent entrer en taxe conformément à l'article 12 de l'arrêté royal grand-ducal du 4 mars 1885 approuvant les règlements d'ordre intérieur pour la Cour et les tribunaux d'arrondissement;

Attendu que l'architecte R.) et l'entrepreneur S.) concluent à l'irrecevabilité de l'appel des parties de Maître VOGEL pour défaut de qualité, dans la mesure où il a trait aux parties communes de la construction "Résidence RES1)" en invoquant l'article 12 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis;

que les appelants P.) et Q.) invoquent à leur tour formellement ce moyen et concluent outre à l'irrecevabilité de l'appel, à l'irrecevabilité de l'action intentée contre eux le 5 juillet 1974 par les copropriétaires, pour autant qu'elle concerne les parties communes de l'immeuble;

Attendu que l'article 12 précité dispose que " le syndicat a qualité pour agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble" et que selon l'alinéa deux du même article "tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul l'action concernant la propriété ou la jouissance de son lot";

qu'il résulte de ce texte que le législateur, en accordant au syndicat d'agir pour la collectivité relativement aux parties communes, n'a en rien enlevé au copropriétaire la faculté d'agir individuellement pour la sauvegarde des droits relatifs à l'intégrité matérielle de sa propriété - considérée dans son ensemble, alors surtout que toute atteinte à une partie commune, est nécessairement une atteinte à chacun des lots, le lot comprenant à la fois la partie privative et une quote-parts des parties communes;

Attendu qu'en l'espèce les vices de construction sont invoqués par tous les copropriétaires de l'immeuble et affectent selon eux aussi bien les parties communes que les parties privatives; que de plus le syndic a régulièrement repris l'instance au cours de la procédure d'appel pour autant que les parties communes de l'immeuble sont concernées;

que le moyen n'est dès lors fondé ni en droit ni en fait;

Attendu que P.) et Q.) opposent l'irrecevabilité de l'action intentée contre eux par les époux U.) - O.), au motif qu'ils n'auraient jamais eu de relations contractuelles avec ces parties;

Attendu que les époux U.) - O.) ont acquis leur propriété les 16 février 1971 et 23 février 1973, suivant actes de vente reçus par Maître Carlo Funck, des époux U.) - V.), qui les avaient acquis des époux P.) et Q.) aux termes d'un acte de vente du 30 juillet 1965;

Attendu que les acquéreurs de l'immeuble ont fait entrer dans leur patrimoine, aux termes des articles 1615 et 1625 du code civil, l'objet vendu avec tous ses accessoires, notamment tous les principes de créance qui peuvent trouver

leur source dans l'immeuble lui-même, comme le droit de recours contre le promoteur - vendeur pour en obtenir réparation des malfaçons constatées; qu'il s'en suit que le moyen n'est pas fondé;

Attendu que S.) , P.) et Q.) , T.) concluent à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle en garantie dirigée contre eux et SCC1.) par R.) pour avoir été introduite par voie de simples conclusions de codéfendeur à codéfendeur, alors que selon eux elle aurait dû être intentée par voie d'action principale;

Attendu qu'il convient de relever que R.) avait formulé cette demande reconventionnelle en garantie en première instance contre le seul P.) et l'a étendue en instance d'appel à Q.) , S.) , T.) et SCC1.) ;

Attendu que la demande de R.) , qui tout au moins en tant qu'elle est dirigée contre S.) , T.) et SCC1.) s'analyse en réalité en une mise en intervention forcée, aucune instance n'ayant opposé R.) à ces dernières parties, est irrecevable, alors que l'intervention ne peut être formée par simples conclusions de codéfendeur à codéfendeur, mais doit être introduite par voie d'exploit d'ajournement; qu'en tant que la demande qualifiée par R.) de reconventionnelle est dirigée contre P.) et Q.) , elle constitue une action récursoire, par laquelle l'architecte demande à être tenu quitte et indemne de toute condamnation qui serait prononcée contre lui par suite de l'action en responsabilité décennale dirigée contre lui par les copropriétaires; que cette action doit également être intentée par exploit d'ajournement séparé et non par simples conclusions; que partant cette demande est irrecevable;

Attendu que S.) conclut à l'irrecevabilité de la demande dirigée contre lui par P.) et Q.) en raison d'une transaction intervenue entre parties en 1970;

Attendu qu'il résulte des pièces versées en cause que la transaction intervenue entre parties le 18 février 1970 a mis fin à un litige intentée par S.) à P.) pour contraindre ce dernier au paiement du chef de solde de travaux de construction de la somme de 216.537.- francs et à une demande reconventionnelle formulée par P.) contre S.) d'un montant de 908.082.- francs du chef de "remise accordée à P.) , de différentes déclarations contre des factures, de travaux en régie non autorisés et d'indemnité

conventionnelle pour retard dans l'achèvement des travaux"; que la transaction a porté par conséquent sur un objet autre que celui qui oppose actuellement les parties; que le moyen n'est partant pas fondé;

Attendu que S.) , R.) , SCC1.) , T.) résistent à la demande intentée contre eux par P.) et Q.) sur base de la responsabilité décennale en soutenant que cette demande serait irrecevable, dès lors que les demandeurs ont vendu les appartements aux parties de Maître VOGEL et que les propriétaires exercent eux-mêmes cette action;

Attendu qu'au cas de vente d'un immeuble avant l'expiration de la période décennale, l'action en responsabilité fondée sur les articles 1792 et 2270 du code civil passe à l'acheteur comme un accessoire implicite de son acquisition; qu'en l'espèce, les acquéreurs des parts privatives et des quote-parts communes indivises de l'immeuble à appartements en exerçant eux-mêmes leur droit de poursuite, empêchent les anciens propriétaires d'agir contre les architecte et entrepreneurs sur base de la même action;

Attendu que P.) et Q.) sont recherchés par les copropriétaires sur base de la responsabilité décennale en leur qualité de promoteurs-constructeurs;

Attendu qu'il est constant que P.) a fait construire la Résidence RES1.) en chargeant suivant contrat conclu le huit août 1963 l'architecte R.) de la mission de "concevoir la construction d'après les indications reçues du maître de l'ouvrage, en dressant suivant les règles de l'art une composition d'ensemble..., de conseiller le maître de l'ouvrage, de contrôler les travaux en les inspectant et en coordonnant leur exécution, d'assister le maître de l'ouvrage aux réceptions, de vérifier les mémoires et factures des entrepreneurs, fournisseurs et artisans", et l'entrepreneur S.) suivant contrat du 5 octobre 1963 des travaux de gros-oeuvre; qu'ayant vendu dans la suite tous les appartements de l'immeuble collectif, P.) a fait construire pour vendre et est par conséquent à considérer comme promoteur-vendeur, abstraction faite même de la circonstance qu'il s'est qualifié lui-même de constructeur dans le cahier des charges remis aux acquéreurs;

Attendu que la responsabilité décennale fondée sur les articles 1792 et 2270 du code civil a un caractère contrac-

tuel; que ces textes ne sauraient recevoir application qu'au seul cas où le maître de l'ouvrage a chargé un architecte ou un entrepreneur de la construction d'un édifice et non à celui où comme en l'espèce, le constructeur s'est borné à conclure avec les acquéreurs des contrats de vente pure et simple; qu'il en suit que l'offre de preuve formulée par les copropriétaires suivant laquelle P.) se serait constamment immiscé dans la construction n'est pas concluante et est à rejeter;

Attendu que l'action dirigée contre P.) et Q.) par les copropriétaires n'est pas recevable sur cette base et que les conclusions de P.) et de Q.) sont justifiées;

Attendu que P.) et Q.) résistent à l'action des copropriétaires en tant qu'elle est fondée sur l'obligation légale de la garantie du vendeur en soutenant qu'elle serait tardive, alors qu'aux termes de l'article 1648 du code civil, "l'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un bref délai suivant la nature des vices rédhibitoires et l'usage du lieu où la vente a été faite;

Attendu que l'exercice de l'action n'étant pas limitée en la matière ni par la loi, ni par l'usage, il convient d'apprécier si en l'espèce le recours a été exercé en temps utile;

Attendu que le point de départ du délai de la mise en mouvement de l'action doit être celui de la révélation des vices ou des malfaçons; que les parties sont d'accord pour fixer le moment où les vices se sont manifestés au début de l'année 1968; qu'en prenant en considération le fait que les premières réclamations écrites de la part des copropriétaires ont été formulées le 28 mai 1968, la Cour fixe à cette date le point de départ du délai;

Attendu qu'il y a lieu d'examiner les circonstances qui selon les parties de Maître VOGEL ont retardé la signification de l'exploit d'ajournement;

Attendu qu'il n'est pas contesté que les réclamations des copropriétaires, formulées dès l'apparition des malfaçons qui n'étaient pas visibles auparavant, ont été suivies d'une longue période de tractations échelonnées de promesses qui laissaient espérer aux copropriétaires d'obtenir satisfaction de la part du défendeur P.) ; que la Cour constate sur le vu des quelques lettres échangées

entre les conseils de l'époque des deux parties que les pourparlers d'arrangement, sans jamais avoir été interrompus, ont été menés avec une grande indolence, au point que voyant que leurs incessantes réclamations n'aboutiraient à aucun résultat concret, les copropriétaires décidèrent en mars 1973 d'entamer une action en justice contre P), tout en confiant leurs intérêts à un autre conseil;

Attendu qu'ayant entamé une procédure devant la juridiction commerciale dans laquelle ils n'ont cependant pas prospéré, les copropriétaires ont finalement lancé l'exploit d'ajournement du 5 juillet 1974 par lequel ils ont engagé le procès actuellement pendante devant l'instance d'appel;

Attendu que l'obligation d'agir dans un bref délai ne doit pas nécessairement se traduire par une demande en justice immédiate, alors que les copropriétaires étaient en droit d'espérer que leurs protestations, à la suite desquelles avaient été engagés des pourparlers d'arrangement, aboutiraient à aplanir les difficultés entre parties, sans qu'ils fussent obligés de saisir les tribunaux en engageant une procédure longue et coûteuse;

Attendu que la Cour estime que la condition formulée à l'article 1648 du code civil a été remplie, compte tenu des circonstances particulières de l'espèce, alors que d'une part le cours du délai a été suspendu pendant la durée des pourparlers et interrompu par la procédure engagée devant la juridiction commerciale, et que d'autre part les difficultés de droit et de fait rencontrées et la nécessité d'accorder un grand nombre de copropriétaires expliquent et justifient le temps écoulé avant l'engagement des deux procédures;

Attendu qu'il suit de ce qui précède que le moyen de tardiveté opposé par P) et Q) n'est pas fondé et que l'action des copropriétaires intentée sur base de l'obligation légale de la garantie du vendeur est recevable;

Attendu, quant à l'action en responsabilité décennale intentée par les copropriétaires contre l'architecte et l'entrepreneur, que les parties de Maître VOGEL allèguent de nombreuses malfaçons graves qu'elles ont décrites dans leurs conclusions et soutiennent que ces vices mettent en péril non seulement la solidité de l'immeuble mais dépassent la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans une construction;

Attendu que l'architecte et l'entrepreneur résistent à cette action en soutenant que, la responsabilité visée aux articles 1792 et 2270 ne concernerait que les malfaçons mettant en péril la solidité de la construction; qu'en l'espèce il serait d'ores et déjà établi que les défauts constatés à l'immeuble n'affecteraient pas sa solidité;

Attendu que la responsabilité décennale de l'architecte et de l'entrepreneur est engagée lorsque les malfaçons, apparentes ou cachées, se rapportent aux gros-ouvrages et affectent la solidité de la construction ou d'une de ses parties maîtresses, mais non aux malfaçons mineurs qui ne mettent pas en péril la solidité de l'ouvrage ou d'une de ses parties essentielles;

Attendu que l'architecte R.) fait valoir que l'article 1792 ne lui serait pas applicable, en se fondant sur une clause du contrat de louage d'ouvrage qui le liait à P.) excluant toute action sur base de l'article 1792 du code civil et, en s'emparant de la théorie suivant laquelle les dispositions des articles 1792 et 2270 du code civil viseraient des cas distincts de responsabilité;

Attendu que l'article 2270 du code civil ne constitue que le rappel, au titre de la prescription, de l'article 1792 du code civil, qui bien qu'il ne fasse allusion qu'aux constructions à prix fait, s'applique à tous les contrats d'entreprise, de manière que la responsabilité décennale est une quant à son objet, son champ d'application et les conditions de sa mise en oeuvre;

Attendu que la responsabilité décennale des architectes et entrepreneurs décrétee dans l'intérêt de la sécurité publique est d'ordre public, de sorte que la clause invoquée par R.) l'affranchissant de la garantie décennale édictée par l'article 1792 du code civil est illicite et sans effet;

Attendu que les parties de Maître VOGEL et les parties défenderesses sont en désaccord sur la nature des malfaçons alléguées, sur leur ampleur, et sur la question de savoir si les défauts affectent réellement les gros ouvrages ou mettent en péril la construction même ou une de ses parties maîtresses; que la Cour n'étant pas en mesure de se prononcer sur ces questions d'ordre technique, il y a lieu de les réserver à l'examen des hommes de l'art à désigner;

Attendu qu'en ce qui concerne les malfaçons cachées qui

affectent soit les menus ouvrages, soit les gros ouvrages, sans toutefois compromettre leur solidité, l'architecte et l'entrepreneur se trouvent libérés de leur responsabilité, si après la réception le maître de l'ouvrage ou ses ayants cause n'intentent pas l'action dans un bref délai après l'apparition des vices; qu'en l'espèce, les malfaçons ont fait leur apparition en 1968 et l'action n'a été engagée contre l'architecte et l'entrepreneur qu'en 1974, sans qu'il y ait eu interruption du cours du délai, de sorte que dans les limites indiquées l'action des copropriétaires dirigée contre l'architecte et l'entrepreneur est irrecevable pour tardiveté;

Attendu que l'action en garantie intentée par P.) et Q.) à la suite de l'action principale dirigée contre eux est fondée sur l'obligation qu'une personne a de tenir indemne une autre des conséquences du fait sur lequel porte l'action principale; que P.) et Q.), recherchés par les actuels copropriétaires, sont en droit de se retourner contre les constructeurs dans la mesure où ils seront éventuellement tenus du dommage subi par les copropriétaires; qu'il appartiendra aux experts à désigner de se prononcer sur la réalité d'une mauvaise exécution dans le cadre de leurs obligations contractuelles commise par les constructeurs assignés, de délimiter les responsabilités éventuelles entre eux et de se prononcer sur l'ampleur des dommages;

P a r c e s m o t i f s ,

la COUR, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, déboutant de toutes conclusions plus amples ou contraires comme mal fondées,

reçoit les appels en la forme,

joint les appels inscrits au rôle sous les numéros 4136, 4217, 4218, pour y statuer par un seul arrêt,

réformant,

met hors de cause B.) avec charge des frais qui le concernent,

donne acte à P.) et Q.) du désistement de l'instance engagée par eux contre la S.A. S.C.C.2.) avec gain des dépens dont distraction au profit de Maître PRUM qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

donne acte à E.), agissant comme syndic et au nom et pour compte du syndicat de la copropriété "Résidence

RES1.)" qu'il reprend en ce qui concerne les parties communes l'instance pendante entre les copropriétaires P) et Q) , R) , S) ,

rejette les conclusions signifiées par Maître HOSS le 22 février 1978 et dit qu'elles ne peuvent entrer en taxe;

déclare irrecevable l'action de R) dirigée contre

S) , T) , SCC1.) , de

déclare irrecevable l'action de P) et Q) dirigée contre S) , R) , SCC1.) et T) sur le fondement de la responsabilité décennale,

déclare irrecevable l'action dirigée contre P) et Q) par les copropriétaires sur le fondement de la responsabilité décennale,

déclare mal fondé le moyen d'irrecevabilité de l'appel pour défaut de qualité opposé par R) et S) aux copropriétaires,

déclare mal fondé le moyen d'irrecevabilité de l'action et de l'appel opposé par P) et Q) aux copropriétaires,

rejette l'exception de transaction opposée par S)

à l'action dirigée contre lui par P) et Q)

comme mal fondée,

reçoit l'action des copropriétaires intentée sur le fondement de l'obligation légale de la garantie du vendeur dirigée contre P) et Q) , la déclare fondée en principe,

reçoit l'action des copropriétaires basée sur la responsabilité décennale dirigée contre R) et S) , la déclare fondée en principe, la déclare irrecevable pour le surplus,

reçoit l'action en garantie intentée par P) et Q) contre R) fondée S) , SCC1.) et T) ,

la déclare en principe,

avant tout autre progrès en cause, nomme experts Messieurs:

1) Albert BAULER, ingénieur, demeurant à Luxembourg, 3, rue J.P. Beicht,

2) Hubert MULLER, ingénieur, demeurant à Luxembourg, 23, rue Albert Philippe,

3) Raymond SCHMIT, conducteur-inspecteur, demeurant à Luxembourg, 63, rue de Strassen,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon de donner leur avis écrit, détaillé et motivé sur les difficultés qui les divisent et notamment:

1) d'examiner si la "Résidence RES1.)" présente des malfections de nature à compromettre sa solidité ou bien si elle

présente des malfaçons affectant les gros ouvrages ou les parties maîtresses de l'édifice,

2) de dire si l'architecte R.) a commis des fautes dans la conception des plans, dans le choix des matériaux et leur agencement, ou lors de la direction et de la surveillance du chantier et des corps de métiers concernés,

3) d'examiner si l'entrepreneur S.) a commis des fautes dans l'exécution des travaux de gros oeuvre dont il était chargé et si les malfaçons éventuelles affectent la solidité de l'édifice ou une de ses parties maîtresses,

4) au regard de la garantie légale du vendeur due par P.) et Q.) aux copropriétaires, de se prononcer sur la nature et l'origine des malfaçons alléguées, de les examiner et de les décrire,

5) au regard de leurs obligations contractuelles vis-à-vis de P.) et de Q.) , d'examiner si R.) , S.) , S.C.C.1.) , T.) ont commis des fautes dans l'exécution des travaux dont ils étaient chargé, de se prononcer sur la nature et l'origine des malfaçons alléguées et de les décrire,

6) de délimiter les responsabilités encourues,

7) de déterminer l'ampleur des défauts constatés et du préjudice subi, tant aux parties communes qu'aux parties privatives, d'évaluer et de fixer les dommages-intérêts revenant aux copropriétaires, ainsi que le coût des travaux nécessaires pour remettre en état les lieux conformément aux règles de l'art;

autorise les experts dans l'accomplissement de leur mission de s'entourer de tous renseignements utiles et d'entendre même de tierces personnes;

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard, ils seront remplacés par ordonnance du président du siège, sur simple requête de la partie la plus diligente, les autres dûment appelées;

dit que les experts prêteront serment, à moins que les parties ne les en dispensent, à l'une des prochaines audiences de la Cour;

laisse à chacune des parties restant en cause les frais par elle exposés en instance d'appel;

renvoie l'affaire en continuation de cause devant les premiers juges.