

Audience publique du mercredi six décembre deux mille dix-sept.

**Numéros 139103 du rôle**

**Composition :**

Thierry HOSCHEIT, premier vice-président,  
Vanessa WERCOLLIER, juge,  
Séverine LETTNER, juge,  
Linda POOS, greffier.

**E n t r e :**

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES1.**), sis à L- (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **IMMO1.)** IMMOBILIERE S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...)ourg, représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE d'Esch-sur-Alzette du 29 juin 2011 et aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 6 juillet 2011,

comparaissant par Maître Lis BAUSCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

1) la société anonyme **SOC1.)** S.A., en liquidation, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son liquidateur M. Daniel EPPS, demeurant à L-9156 Heiderscheid, 3, rue Fussekaul,

partie défenderesse aux termes du prédit exploit WEBER,

comparaissant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

2) la société anonyme **ASS1.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

partie défenderesse aux termes du prédit exploit LISE,

comparaissant par Maître Marc KERGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## Le Tribunal :

### 1. Indications de procédure

Suivant exploits d'huissiers des 29 juin 2011 et 6 juillet 2011, le Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE **RES1.)** représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **IMMO1.)** IMMOBILIERE, (ci-après le Syndicat) a fait donner assignation à la société anonyme **SOC1.)** S.A. (ci-après la société **SOC1.))** et à la société anonyme Compagnie d'assurances **ASS1.)** S.A. (ci-après la **ASS1.))** à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins d'entendre condamner la société **SOC1.)** et la **ASS1.)** solidairement sinon chacun pour le tout au paiement de la somme de 430.163,45 euros, montant augmenté en cours d'instance à 1.601.816,40 euros, avec les intérêts légaux à partir du jugement sinon à compter de la mise en demeure du 26 août 2006, jusqu'à solde.

A l'encontre de la **ASS1.)**, le Syndicat exerce l'action directe sur base de l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997.

Le Syndicat sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Suivant jugement du 2 décembre 2015, le tribunal a rejeté le moyen tiré du libellé obscur soulevé par la société **SOC1.)** et a, avant tout autre progrès en cause, ordonné une expertise.

L'expert Alain MARCHIONI a déposé son rapport daté du 26 septembre 2016 le 14 octobre 2016.

A l'audience du 27 septembre 2017, l'instruction a été clôturée.

A l'audience du 15 novembre 2017, le juge de la mise en état a été entendu en son rapport oral.

Maître Lis BAUSCH, avocat constitué, a conclu pour le Syndicat.

Maître Isabelle HOMO, avocat, en remplacement Maître Georges KRIEGER, avocat constitué, a conclu pour la société **SOC1.**)

Maître Alexandre DILLMANN, avocat, en remplacement Maître Marc KERGER, avocat constitué, a conclu pour la **ASS1.**)

## 2. Appréciation

### 2.1 La demande dirigée contre la société **SOC1.**)

#### a) Les vices et malfaçons affectant l'immeuble

Il y a lieu de rappeler que suivant jugement du 2 décembre 2015, le tribunal a retenu qu'il y avait eu réception tacite des travaux et que le régime spécial prévu aux articles 1642-1 et 1646-1 et suivants du Code civil trouvait donc à s'appliquer.

Le tribunal a en outre retenu ce qui suit :

« (...) Le vendeur d'immeubles à construire a, comme dans le droit commun de la vente, trois obligations principales : délivrance de la chose, garantie d'éviction et garantie des vices (JurisClasseur Civil Code, articles 1601-1 à 1601-4, fasc. 10, mise à jour 8 mai 2011, N° 58). (...)

Les vices de construction tels qu'ils sont envisagés par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont constitués non seulement par les vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble, mais généralement par toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité (Cour d'appel, 15 octobre 1987, P. 27, 188 ; dans le même sens Cour d'appel, 15 janvier 2014, rôle 39039).

A cet égard, les précisions suivantes sont requises:

Une chose est en principe atteinte d'un vice si elle est impropre à l'usage auquel on la destine. Il y a au contraire défaut de conformité si cette chose est différente dans sa nature, sa qualité ou sa quantité, de la chose promise au contrat. En matière d'immeubles, on dira que le vice apparaît comme un désordre affectant la construction c'est-à-dire une anomalie. D'un ouvrage correct, mais non conforme aux stipulations du contrat, on dira plutôt qu'il présente un défaut de conformité; que l'immeuble soit vendu ou construit, il doit être en tous points conforme à ce qui a été promis dans le contrat tant en quantité qu'en qualité, qu'il s'agisse des surfaces, des matériaux ou des équipements. (Georges Ravarani, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, P.28, no. 5, p. 6).

Le vice est une anomalie en quelque sorte une maladie de la chose, alors que le défaut de conformité est une différence par rapport aux prescriptions contractuelles.

On peut, eu égard aux développements précédents admettre que:

- lorsque l'immeuble livré n'est pas conforme aux promesses contractuelles, mais ne présente aucune malfaçon, il s'agit d'une non-conformité typique.
- lorsque l'immeuble est atteint d'un vice structurel, c'est-à-dire qu'il est matériellement endommagé, c'est la garantie des vices qui doit être mise en cause.
- lorsque l'immeuble est endommagé matériellement et qu'il apparaît que ce vice structurel découle d'une livraison non conforme, le vice absorbe le défaut de conformité.
- lorsque l'immeuble n'est affecté d'aucun vice de construction, mais est pour une raison ou une autre impropre à sa destination (p. ex.: isolation phonique insuffisante, chaufferie manquant de puissance ou émettant des nuisances) on doit normalement, s'il est établi que le mauvais fonctionnement provient de la livraison d'une chose différente de celle promise, recourir à la qualification de défaut de conformité (DALLOZ : Droit de la construction. Dossier 532. Vente d'immeuble à construire : exécution – Olivier TOURNAFOND – 2010, n°180). (...) ».

En l'espèce, il résulte du rapport d'expertise MARCHIONI du 26 septembre 2016 ce qui suit :

« Partant de la liste initiale extraite du rapport d'expertise HENGEN du 28 juillet 2010, de la lettre complémentaire au rapport d'expertise HENGEN du 25 novembre 2010 et le compte-rendu de l'expert HENGEN du 18 décembre 2012 et du tableau des travaux exécutés, il reste une liste d'inexécutions de 76 éléments de construction et de 109 points de désordres repris dans la liste suivante :

(...)

Afin de ne pas se perdre dans le détail, le soussigné a dressé une synthèse des 109 points de désordres et les regroupe dans les catégories suivantes :

- 4.2 Chemins de fuite
- 4.3 Conception
- 4.4 Coupe-feu
- 4.5 Humidité
- 4.6 Malfaçons
- 4.7 Sécurité de circulation (...)

Les causes et origines des inexécutions sont suivant l'avis du soussigné l'absence d'un plan d'action formalisé et d'un projet de remise en état des désordres constatés par l'expert HENGEN. Une deuxième cause est les budgets considérables qui doivent être mis en œuvre pour la remise en état des désordres constatés.

Les remises en état réalisées se limitent aux problématiques coupe-feu, à la sécurité des personnes et au traitement des traces visibles de l'humidité. ».

Dans un souci de logique, le tribunal va reprendre les catégories proposées par l'expert MARCHIONI.

Le Syndicat fait valoir qu'il résulterait du prédit rapport d'expertise MARCHIONI que tous les vices, malfaçons et non-conformités seraient imputables à la société **SOC1.**)

Eu égard aux conclusions de l'expert et la société **SOC1.)** ayant une obligation contractuelle de résultat de livrer une chose conforme à ce qui avait été commandé et exempte de vices, défauts et/ou malfaçons, le Syndicat estime que la société **SOC1.)** serait responsable du préjudice subi.

Elle conclut à l'entérinement du rapport d'expertise MARCHIONI.

1) Chemins de fuite

La société **SOC1.)** fait valoir que ces travaux ne relèveraient pas d'un vice couvert par la garantie décennale du promoteur/constructeur alors que les désordres ne rendraient aucunement impropre l'immeuble à sa destination. Ces désordres ne compromettraient également pas « la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité ou son utilité ».

D'autre part il n'y aurait aucun vice caché alors qu'il n'y aurait aucune raison de remplacer les luminaires en vue d'une amélioration décidée par l'expert.

La société **SOC1.)** ajoute que concernant les portes coupe-feu, les gaines techniques du rez-de-chaussée ou la boiserie au rez-de-chaussée, l'exigence réglementaire relative aux matériaux résistant au feu seraient respectées et ce conformément au rapport du bureau de contrôle AS-06-020.

Le remplacement de tous ces éléments par de l'aluminium n'étant pas prévu au contrat ou au cahier des charges, il n'y aurait finalement pas de défaut de conformité.

La société **SOC1.)** fait valoir qu'il s'agirait tout au plus d'un désordre apparent non couvert par sa garantie.

Le Syndicat n'a pas pris position suite aux contestations de la société **SOC1.)**.

Dans son rapport d'expertise, l'expert MARCHIONI a retenu ce qui suit :

« (...) Les corridors qui donnent accès aux appartements de la partie postérieure du bâtiment sont très peu éclairés par la lumière du jour qui passe par les fenêtres et portes-fenêtres du côté rue des bâtiments.

La porte coupe-feu de l'étage avec chambranle et vantail de porte en bois sans vitre bloque tout accès de lumière en position fermée. Dans la conception originale, les vantaux de porte coupe-feu étaient maintenus d'aimants de retenue de porte qui libéraient les vantaux de porte en cas d'alarme incendie. Lors de la visite du soussigné les portes étaient bloquées en position ouverte par des cales au sol, situation inacceptable d'un point de vue de la sécurité des personnes en cas d'incendie.

Les couloirs peuvent être illuminés par des plafonniers actionnés par des boutons poussoirs, mais ce mode d'éclairage risque d'être défaillant en cas de début d'incendie associé à une coupure de courant. Pour palier à ce scénario, ont été installés des luminaires de secours non permanents qui vont s'activer en cas de coupure de courant. Toutefois cette installation a été réalisée d'une manière minimaliste.

Les revêtements muraux du hall d'entrée des bâtiments C et D qui font partie du chemin de fuite sont en bois inflammable et la gaine technique électrique du rez-de-chaussée n'est pas fermée par une cloison coupe-feu. (...)

Suivant l'avis du soussigné, la situation actuelle des chemins de fuite reflète une mise en conformité sommaire et minimaliste. (...) ».

Le tribunal constate qu'il résulte du prédit rapport d'expertise que l'expert ne retient pas que les « chemins de fuite » sont affectés d'un vice affectant la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble ou qu'ils seraient affectés de malfaçons.

L'expert se contente uniquement d'indiquer que la mise en conformité effectuée par la société **SOC1.)** est sommaire et minimaliste.

L'expert et le Syndicat n'affirment pas que les « chemins de fuite » ne sont pas conformes au cahier des charges (cahier qui n'est pas versé en cause) ou que les installations telles qu'elles existent n'ont pas fait l'objet d'un protocole de réception, il y a lieu de retenir qu'il n'y a également pas défaut de conformité.

La demande du Syndicat dirigée contre la société **SOC1.)** en ce qui concerne les « chemins de fuite » est dès lors à déclarer non fondée.

## 2) Conception

La société **SOC1.)** fait valoir que ces travaux ne relèveraient pas d'un vice couvert par la garantie décennale du promoteur/constructeur alors que les désordres ne rendraient aucunement impropre l'immeuble à sa destination. Ces désordres ne compromettraient également pas « la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité ou son utilité ».

Il ne s'agirait dès lors pas d'un vice caché couvert par la garantie décennale.

Le ballon d'eau chaude existant étant conforme au cahier des charges et l'expert n'ayant relevé aucun dysfonctionnement ou plainte de copropriétaires, il y aurait lieu de retenir que les travaux réalisés seraient conformes aux règles de l'art.

La société **SOC1.)** fait en outre valoir que les installations d'eau chaude seraient suivant protocole de réception conformes au règlement grand-ducal du 14 août 2000.

La société **SOC1.)** fait valoir qu'il s'agirait tout au plus d'un désordre apparent non couvert par sa garantie.

Le Syndicat n'a pas pris position suite aux contestations de la société **SOC1.)**.

Dans son rapport d'expertise, l'expert MARCHIONI a retenu ce qui suit :

« (...)5.3.1 Confinement de portes

Suivant le soussigné le confinement des portes a été réalisé dans une optique de limiter l'installation de portes coupe-feu.

5.3.2 Besoins en eau chaude sanitaire

Suivant le soussigné l'origine du sous-dimensionnement de l'installation de stockage d'eau chaude sanitaire est le non-respect des recommandations normatives y relatives. (...) »

Le tribunal constate qu'il résulte du prédit rapport d'expertise que l'expert ne retient pas que les portes et le ballon d'eau chaude sont affectés d'un vice affectant la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble ou qu'ils seraient affectés de malfaçons.

Il ne résulte également d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que ces éléments ne seraient pas conformes au cahier des charges.

Suivant protocole de réception du 22 août 2008, le système de chauffage et d'eau chaude a encore été déclaré conforme par le service de contrôle et de réception au bâtiment en application du règlement grand-ducal du 14 août 2000.

Les problèmes relevés par l'expert n'étant pas à qualifier de vices cachés ou de non conformités, la responsabilité de la société **SOC1.)** n'est partant pas engagée et la demande du Syndicat est à déclarer non fondée.

### 3) Humidité

La société **SOC1.)** fait valoir que ces travaux ne relèveraient pas d'un vice couvert par la garantie décennale du promoteur/constructeur alors que les désordres ne rendraient aucunement impropre l'immeuble à sa destination. Ces désordres ne compromettraient également pas « la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité ou son utilité ».

Il ne s'agirait dès lors pas d'un vice caché couvert par la garantie décennale.

La société **SOC1.)** ajoute que de surcroît un drainage sous radier existerait et que la pente dans le garage serait suffisante. Elle serait en outre conforme aux règles de l'art.

Elle fait encore valoir que sur les terrasses extérieures une étanchéité existerait et qu'il appartiendrait à la copropriété d'entretenir les lieux.

Les travaux réalisés étant conformes aux règles de l'art, la société **SOC1.)** estime que sa responsabilité ne saurait être engagée.

Le Syndicat n'a pas pris position suite aux contestations de la société **SOC1.)**.

Dans son rapport d'expertise, l'expert MARCHIONI a retenu ce qui suit :

#### « (...)5.4.1 Aération des caves

Suivant l'expert il n'existe pas de concept d'aération pour des caves privatives en sous-sol qui ne disposent pas de fenêtre ou de ventilation mécanique. Une ouverture d'aération au-dessus des portes donne du sens si l'air humide de la cave peut s'échanger avec un air plus sec du plateau de garage.

Les origines et raisons historiques pour la fermeture d'une partie des aérations des caves privatives restent inconnues. La copropriété devra statuer le cas échéant sur une uniformisation ou équiper les caves avec des grilles de ventilation réglables par les propriétaires/locataires des caves.

#### 5.4.2 Infiltrations d'eau au niveau des tuyaux d'égout

Suivant l'expert les origines des infiltrations d'eau au niveau des tuyaux d'égout sont :

- De l'eau stagnante sur la dalle au-dessus de l'espace parking ;
- Le manque de pente de la dalle au-dessus de l'espace parking ;
- Une étanchéité non réalisée suivant les règles de l'art.

#### 5.4.3 Infiltrations d'eau au niveau des poutres de support

Suivant l'expert les origines des infiltrations d'eau au niveau poutres sont :

- De l'eau stagnante dans les structures au-dessus des poutres de soutènement en acier de l'espace parking ;
- Le manque de pente de la dalle au-dessus de l'espace parking ;
- Une étanchéité non réalisée suivant les règles de l'art.

#### 5.4.4 Infiltrations d'eau par la dalle de plafond du garage

Suivant l'expert les origines des infiltrations d'eau par la dalle de plafond des garages sont :

- De l'eau stagnante sur la dalle au-dessus de l'espace parking ;

- Le manque de pente de la dalle au-dessus de l'espace parking ;
- Une étanchéité non réalisée suivant les règles de l'art.

#### 5.4.5 Remontée d'eau depuis le sol

Les photos aériennes de géoportail.lu montrant les travaux de terrassement en 2004. Sur la photo il n'y a de nappes d'eau en surface visibles.

La présence du ruisseau (...) passant devant les résidences 1 et 3, (...) vis à vis des résidences 2 et 4, (...) était connue avant la mise en œuvre des bâtiments.

Suivant l'expert les origines des remontées d'eau depuis le sol sont dues à :

- une analyse incomplète du contexte géologique (présence de marnes argileuses) ;
- un drainage périmétrique des structures du bâtiment avec les défauts suivants :
  - qui ne tient pas compte d'une remontée de nappe phréatique ou d'eau de subsurface
  - qui n'a pas été dimensionnée suivant les règles de l'art
  - qui n'a pas été installée à la bonne profondeur
  - qui ne dispose pas de regards de visite pour contrôler le fonctionnement et pour l'entretien.
  - l'absence d'un drainage sous radier ;

#### 5.4.6 Détachements des carrelages

Les origines du détachement des carrelages sont :

- la présence d'eau dans la chape et sous les carrelages collés. Par période hivernale, peuvent se créer par endroits des microlentilles de glaces qui décollent le carrelage de la chape ;
- une décohésion du plan de collage sous les effets de l'humidité et du type de chape confectionné ;

#### 5.4.7 Couloirs d'eau sur mur extérieur

Les origines des couloirs d'eau sur les murs extérieurs sont :

- pour les terrasses l'absence de pente de la dalle sous chape ne permettant pas le drainage de l'eau infiltré vers un point de collecte ;
- pour les murs, un manque d'étanchéité des éléments de couvre-murs ou des infiltrations provenant de la jonction entre les éléments des couvre-murs ;

#### 5.4.8 Concrétions de calcaire

Les concrétions de calcaire visibles par endroits ont leur origine dans l'eau infiltrée qui dissout le calcaire des matériaux qu'elle traverse et en arrivant au contact de l'air elle dépose la calcite transportée. Celle-ci s'accumule aux endroits où l'eau se détache du plafond et aux endroits où les gouttes d'eau tombent sur le sol.

#### 5.4.9 Écaillage peinture

Les écailllements observés par endroit ont leur origine dans la formation des efflorescences sous la couche de peinture dues à l'humidité. Elles se forment principalement à cause de la migration de sels solubles, dissous par l'eau, dans la maçonnerie. (...) »

Au vu des nombreux problèmes d'humidité, les travaux de remise en état suivants sont prévus par l'expert :

« L'expert est de l'avis que toutes les problématiques relatives aux chapitres :

- 4.5.1 Aération des caves ;
- 4.5.2 Infiltrations d'eau au niveau des tuyaux d'égout ;
- 4.5.3 Infiltrations d'eau au niveau des poutres de support ;
- 4.5.4 Infiltrations d'eau par la dalle de plafond du garage ;
- 4.5.5 Remontée d'eau depuis le sol ;
- 4.5.6 Détachements des carrelages ;
- 4.5.7 Coulores d'eau sur mur extérieur ;
- 4.5.8 Concrétions de calcaire ;
- 4.5.9 Écaillage peinture ;
- 4.5.10 microfissures sous-face dalle ;

sont liés :

- par le fait qu'il existe de multiples points d'infiltrations à travers l'étanchéité des terrasses et les étanchéités verticales des sous-sols qui augmentent l'humidité des structures portantes, attaquent les armatures et vont compromettre à long terme la sécurité de l'ouvrage.
- que l'humidité provenant de la dalle de sol provoque des remontées d'eau par capillarité, crée de multiples efflorescences et désordres répétitifs, finira par attaquer les armatures et va compromettre à long terme la sécurité de l'ouvrage.

L'expert prévoit de remettre en état l'étanchéité des terrasses, les étanchéités verticales et le drainage de l'ouvrage. »

Le tribunal rappelle que les constructeurs/promoteurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices.

En l'espèce, il résulte du prédit rapport d'expertise que l'immeuble en cause est affecté de nombreux vices notamment au niveau des étanchéités qui augmentent l'humidité des structures portantes, attaquent les armatures et vont compromettre à long terme la sécurité de l'ouvrage.

Il résulte encore du prédit rapport d'expertise et ce, contrairement à ce qui est soutenu par la société **SOC1.**), que les pentes n'ont pas été réalisées conformément aux règles de l'art et qu'aucun drainage sous radier n'existe.

La société **SOC1.)** ne verse d'ailleurs aucune pièce établissant le contraire.

Il ne résulte également pas du rapport d'expertise que les problèmes au niveau de l'étanchéité des balcons seraient dus à un manque d'entretien de la part de la copropriété.

Les désordres constatés par l'expert MARCHIONI étant à qualifier de vices cachés affectant la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble il y a lieu de retenir que ceux-ci sont couverts par la garantie décennale et que la responsabilité de la société **SOC1.)** est engagée de ce chef.

La responsabilité de la société **SOC1.)** étant établie, elle doit partant indemniser le Syndicat du préjudice subi.

La demande du Syndicat est à déclarer fondée.

#### 4) Malfaçons

L'expert MARCHIONI a finalement encore relevé plusieurs malfaçons affectant les immeubles dont les causes et origines sont les suivantes :

##### « 5.5.1 Microfissures sous-face dalle

Il n'existe pas de dalle de béton sans microfissures, microfissures qui se créent à l'intérieur et en surface pendant le retrait du béton jeune lors du processus de séchage. Les microfissures constatées lors de la visite des lieux peuvent être considérées comme normales.

Les microfissures accompagnées de traces de rouille sont dues à la corrosion des armatures. Dans une première étape des agents agressifs (principalement le gaz carbonique et les chlorures), l'eau infiltrée et son oxygène conduisent à l'amorçage de la corrosion (dépassivation des armatures), suivi d'une étape de croissance, qui conduit à l'endommagement du béton, à la formation d'éclats, épaufrures, ruptures, etc. L'acier subit une dilatation lorsqu'il se corrode, ce qui fait sauter le béton.

## 5.5.2 Rigoles et pentes des surfaces carrelées

### 5.5.2.1 Rigoles

La disposition et l'exécution des rigoles n'ont pas respecté les pentes nécessaires aux écoulements des eaux.

### 5.5.2.2 Pentes des surfaces carrelées

L'absence de pentes notable des surfaces carrelées a son origine dans une erreur de conception de la dalle de fond et de l'écoulement des eaux. La conception du radier et des fondations aurait dû respecter les hauteurs nécessaires pour réaliser les drainages et pentes d'écoulement des eaux.

### 5.5.3 Gaines techniques

Les gaines techniques à risque n'ont pas été munies d'éléments coupe-feu. Les origines sont suivant l'expert un manque d'information des dispositions de réalisation y relatives lors de la phase de construction ou des choix financiers défavorables pour leur réalisation.

### 5.5.4 Cours anglaises

Les cours ont été construits contre les murs du sous-sol. Les finitions de l'enduit extérieur sont médiocres, l'enduit sur les surfaces intérieures n'a jamais été appliqué. Le fond des cours anglaises n'a pas de devers vers l'avaloir central et l'eau y stagne. L'eau de pluie collectée par la cour anglaise s'infiltré dans le sol. Le concept de l'étanchéité des cours anglaises est sommaire.

### 5.5.5 Couvre-murs

Les couvre-murs ont été réalisés en plaques de béton préfabriquées disposant d'un dévers des deux côtés. Sur leur face inférieure, ils sont munis de rigoles de rejet des eaux (goutte d'eau) des deux côtés. Les plaques en béton utilisées et leur joint ne sont pas hydrofuges. L'ensemble manque également d'entretien régulier.

### 5.5.6 Façade avant

Sans objet.

### 5.5.7 Auvent des portes d'entrée

Les causes et origines de l'accumulation des eaux sur les auvents sont des erreurs de conception au niveau de la structure et de l'évacuation des eaux de pluie.

### 5.5.8 Balcons

L'expert confirme l'analyse antérieure faite par l'expert HENGEN et ajoute que les chutes de goutte d'eau se font à trois endroits :

- en partie inférieure du périmètre de tôle décorative ;
- en partie inférieure du profil en alu fixé en périmètre de l'extension de dalle ;
- entre l'extension de dalle et le profil en alu périmétrique ;

### 5.5.9 Terrasses postérieures

Les terrasses postérieures et les étanchéités sous-jacentes sont en grandes parties responsables des infiltrations d'eau en dalle de sous-sol. Les causes et origines sont :

- un manque de pente des surfaces dallées et des joints perméables ;
- un concept d'évacuation des eaux de pluie inexistant ;

#### 5.5.10 Sous-face balcons

Les causes et origines des sous-faces des balcons ont été abordées dans le paragraphe 5.5.8 Balcons.

Les traces de coulées d'eau et les écailllements de peinture sont le résultat d'une conception d'évacuation des eaux qui n'a pas été réfléchi jusqu'au bout en donnant priorité à l'aspect architectural.

#### 5.5.11 Circulation - Feux de signalisation accès garages

Les conducteurs sortant des deux garages ou s'engageant depuis la rue (...) dans l'accès au bâtiment ne sont pas informés si le chemin d'accès est libre. La situation des priorités entre garages et accès extérieur n'est pas claire et laissée au hasard des scénarios qui se produisent. »

L'expert MARCHIONI préconise les travaux de remise en état suivants :

#### « 6.1.4 - Couvre-murs

L'expert prévoit les travaux de remis en état suivant :

- nettoyage des couvre-murs au nettoyeur à haute pression;
- dépose des couvre-murs ;
- enlèvement de la couche de mortier au burin ;
- confection d'une étanchéité en tête de mur ;
- repose des plaques couvre-murs sur un lit de béton ;
- jointoyage avec un mortier hydrofuge ;
- application de deux couches d'un produit hydrofuge pour murs extérieurs

#### 6.1.5- Balcons et sous-faces de balcon

Pour la remise en état l'expert prévoit la dépose des périmètres de balcon existant et la mise en place d'un nouveau concept de drainage/égouttage/évacuation des eaux. Si possible les périmètres de balcon seront préservés et modifiés, sinon remplacés par une construction éprouvée ayant le même visuel que les balcons actuels (système Gutjahr Systemtechnik GmbH | D-64404 Bickenbach, Allemagne) ou similaire.

Dans le cadre de ces travaux, les sous-faces de balcon seront également réparées et repeintes.

#### 6.1.6 - Auvent des portes d'entrée

Pour la remise en état l'expert prévoit la dépose des auvents existants et la mise en place d'un nouveau concept de drainage/égouttage/évacuation des eaux (système Gutjahr Systemtechnik GmbH | D-64404 Bickenbach, Allemagne) ou similaire.

#### 6.1.7 Circulation accès garages

Pour la remise en état l'expert prévoit un système de gestion des feux rouges via automate programmable, avec feux de signalisation LED à l'accès depuis rue et sorties de garages, gérés par télécommande. En cas de panne de télécommande peuvent être utilisés des contacts à tirette au plafond pour les sorties de garage et un contacteur à clé pour l'accès depuis la rue (...).

#### 6.1.8 Accès souche de cheminée

Le soussigné prévoit les mêmes remises en état que l'expert HENGEN.

#### 6.1.9 Sous-sol divers

Le soussigné prévoit les mêmes remises en état que l'expert HENGEN.

#### 6.1.10 Cours anglaises

Dans le cadre des remises en état des sous-sols et drains, l'expert a prévu la fourniture et pose de puits de lumière préfabriqués.

#### 6.1.11 Frais accessoires

Vu l'ampleur des remises en état qui doivent être gérées en tant que chantier de construction, l'expert a également prévu les dépenses accessoires pour le bureau d'étude, la sécurité sur chantier, le contrôle technique, l'assurance, les frais d'architectes et la gestion technique du chantier. »

### Quant aux couvre-murs

La société **SOC1.)** fait valoir que ces travaux ne relèveraient pas d'un vice couvert par la garantie décennale du promoteur/constructeur alors que les désordres ne rendraient aucunement impropre l'immeuble à sa destination. Ces désordres ne compromettraient également pas « la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité ou son utilité ».

Il ne s'agirait dès lors pas d'un vice caché couvert par la garantie décennale.

La société **SOC1.)** ajoute que de surcroît il n'existerait aucun dommage et que l'expert relèverait au contraire un manque d'entretien régulier de la copropriété.

Elle fait encore valoir que sur les terrasses extérieurs une étanchéité existerait et qu'il appartiendrait à la copropriété d'entretenir les lieux.

Les travaux réalisés étant conformes au cahier des charges, aux règles de l'art et n'étant pas affectés de vices, la société **SOC1.)** estime qu'il n'y aurait pas lieu de qualifier le désordre de vice caché ou de défaut de conformité.

Sa responsabilité ne saurait dès lors être engagée.

La société **SOC1.)** estime qu'il s'agirait tout au plus d'un désordre apparent non couvert par sa garantie.

Le Syndicat n'a pas pris position suite aux contestations de la société **SOC1.)**.

Suivant le prédit rapport d'expertise, l'expert a uniquement fait les constats suivants en ce qui concerne les couvre-murs « Les couvre-murs ont une apparence vétuste. Les joints à l'extérieur subissent des altérations suite aux intempéries et aux contraintes thermiques. Les joints doivent être maintenus. Lors de la visite des lieux, les éventuels couvre-murs décollés n'ont pas été évoqués. Vu que le bâtiment a été terminé en 2007, les aménagements extérieurs ont 9 ans. D'éventuels désordres interfèrent avec une vétusté normale. »

L'expert ayant retenu un manque d'entretien dans le chef du Syndicat et l'expert ne retenant pas de malfaçons autres que celles dues à une vétusté normale, il y a lieu de retenir que les prédits désordres ne constituent pas des vices cachés ou défauts de conformité.

La responsabilité de la société **SOC1.)** ne peut dès lors pas être engagée de ce chef et la demande du Syndicat est à déclarer non fondée.

#### Quant aux balcons et sous-faces de balcons

La société **SOC1.)** fait valoir que ces travaux ne relèveraient pas d'un vice couvert par la garantie décennale du promoteur/constructeur alors que les désordres ne rendraient aucunement impropre l'immeuble à sa destination. Ces désordres ne compromettraient également pas « la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité ou son utilité ».

Il ne s'agirait dès lors pas d'un vice caché couvert par la garantie décennale.

La société **SOC1.)** ajoute que tant l'expert HENGEN que l'expert MARCHIONI auraient relevés que les balcons auraient été construits conformément aux règles de l'art et qu'aucune infiltration n'aurait été signalée ou constatée.

Les problèmes résulteraient ainsi exclusivement d'un problème de condensation et non d'infiltration d'eau.

Au niveau des rives de balcons, l'expert MARCHIONI n'aurait également relevé aucun vice.

La société **SOC1.)** estime ainsi que l'expert prescrirait de nouveaux balcons sans aucune justification alors que ceux-ci seraient également conformes au cahier des charges.

Les balcons ayant été construits conformément aux règles de l'art, aucune responsabilité dans son chef ne saurait être recherchée.

La société **SOC1.)** estime qu'il s'agirait tout au plus d'un désordre apparent non couvert par sa garantie.

Le Syndicat n'a pas pris position suite aux contestations de la société **SOC1.)**.

Le tribunal constate qu'il ne résulte pas du prédit rapport d'expertise que les balcons n'auraient pas été construits selon les règles de l'art ou que ceux-ci causeraient des infiltrations à l'immeuble.

L'expert ne retient également pas que les balcons ne seraient pas conformes au cahier des charges.

L'expert se contente simplement de retenir que l'évacuation des eaux de pluie ne fonctionne pas correctement et que l'eau y stagne.

Eu égard aux constatations de l'expert, il y a lieu de retenir que les désordres relatifs aux balcons ne constituent pas des vices cachés affectant de gros ouvrages.

Ces vices affectant uniquement des menus ouvrages, la responsabilité de la société **SOC1.)** ne peut dès lors être engagée de ce chef.

La demande du Syndicat est à rejeter.

#### *Auvent des portes d'entrée*

La société **SOC1.)** fait valoir que ces travaux ne relèveraient pas d'un vice couvert par la garantie décennale du promoteur/constructeur alors que les désordres ne rendraient aucunement impropre l'immeuble à sa destination. Ces désordres ne compromettraient également pas « la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité ou son utilité ».

Il ne s'agirait dès lors pas d'un vice caché couvert par la garantie décennale.

La société **SOC1.)** ajoute que les désordres affectant l'auvent des portes d'entrée résulteraient uniquement d'un manque d'entretien dans le chef de la copropriété.

Les travaux réalisés étant conformes aux règles de l'art et ce point ne pouvant être qualifié de vice caché ou défaut de conformité, la société **SOC1.)** estime que sa responsabilité ne pourrait être engagée.

La société **SOC1.)** estime qu'il s'agirait tout au plus d'un désordre apparent non couvert par sa garantie.

Le Syndicat n'a pas pris position suite aux contestations de la société **SOC1.)**.

Le tribunal constate que l'expert retient que de l'eau stagne sur l'auvent des portes d'entrées et que la cause en est un défaut de conception au niveau de la structure et de l'évacuation des eaux de pluie.

L'expert ne constate pas d'infiltrations résultant de la stagnation de l'eau ou d'autres dégâts pouvant affecter la structure du bâtiment.

Même si ce désordre constitue un vice, il y a cependant lieu de retenir que ce vice n'affecte pas les gros ouvrages et n'est ainsi pas couvert par la garantie décennale.

La responsabilité de la société **SOC1.)** ne peut partant pas être retenue.

La demande du Syndicat est à déclarer non fondée.

#### Régulation du trafic à double sens avec feu rouge et vert

La société **SOC1.)** fait valoir que ces travaux ne relèveraient pas d'un vice couvert par la garantie décennale du promoteur/constructeur alors que les désordres ne rendraient aucunement impropre l'immeuble à sa destination. Ces désordres ne compromettraient également pas « la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité ou son utilité ».

Il ne s'agirait dès lors pas d'un vice caché couvert par la garantie décennale.

La société **SOC1.)** ajoute que des feux de signalisation existent et que si les ampoules ne fonctionnent actuellement plus cela relèverait d'un manque d'entretien de la part des copropriétaires.

Elle conteste les améliorations prescrites par l'expert.

Les travaux ayant été réalisés conformément aux règles de l'art et aucun défaut de conformité ne pouvant être retenu, la société **SOC1.)** estime que sa responsabilité ne pourrait être engagée.

La société **SOC1.)** estime qu'il s'agirait tout au plus d'un désordre apparent non couvert par sa garantie.

Le Syndicat n'a pas pris position suite aux contestations de la société **SOC1.)**.

Le tribunal constate que l'expert retient uniquement que la situation des priorités entre garages et accès extérieur n'est pas claire.

Les feux de signalisation n'étant affectés d'aucun vice ou défaut de conformité, il y a lieu de retenir que la responsabilité de la société **SOC1.)** ne peut être engagée.

La demande du Syndicat est partant à déclarer non fondée.

#### Cheminée : chauffage

La société **SOC1.)** fait valoir que ces travaux ne relèveraient pas d'un vice couvert par la garantie décennale du promoteur/constructeur alors que les désordres ne rendraient aucunement impropre l'immeuble à sa destination. Ces désordres ne compromettraient également pas « la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité ou son utilité ».

Il ne s'agirait dès lors pas d'un vice caché couvert par la garantie décennale.

La société **SOC1.)** ajoute qu'aucun travail ne serait à effectuer alors que le service de contrôle et de réception du bâtiment aurait constaté que les installations de chauffage et d'eau chaude seraient conformes tant au niveau de l'équipement de sécurité, que de la qualité de la combustion, que de l'évacuation des fumées que de l'emplacement et de la ventilation.

Les installations étant conformes, la société **SOC1.)** estime que sa responsabilité ne pourrait être engagée.

La société **SOC1.)** estime qu'il s'agirait tout au plus d'un désordre apparent non couvert par sa garantie.

Le Syndicat n'a pas pris position suite aux contestations de la société **SOC1.)**.

Il résulte du rapport d'expertise MARCHIONI que celui-ci prévoit les mêmes remises en état que l'expert HENGEN.

Dans son rapport d'expertise déposé le 23 août 2010, l'expert HENGEN préconise la réalisation d'un accès de la souche de cheminée avec une échelle spécifique.

Il résulte encore du rapport d'expertise préliminaire déposé le 19 mai 2009 que l'expert HENGEN a retenu en ce qui concerne la cheminée extérieure que pour le nettoyage le palier de support du ramoneur manque. Il a en outre constaté l'absence de trappe de nettoyage intérieure.

Conformément à ce qui est soutenu par la société **SOC1.)**, il y a lieu de retenir que le manque de support pour le ramoneur n'est ni à qualifier de vice caché couvert par la garantie décennale ni de défaut de conformité.

Il s'agit d'un vice apparent auquel la société **SOC1.)** ne peut être tenu.

En ce qui concerne l'absence de trappe de nettoyage intérieure, le tribunal rappelle que suivant protocole de réception précité l'installation de chauffage et d'eau chaude a été réceptionnée par le service de contrôle et de réception au bâtiment.

Le désordre constaté ne peut ainsi être qualifié de vice tombant sous la garantie décennale ou de défaut de conformité.

La responsabilité de la société **SOC1.)** ne peut partant pas être retenue et la demande du Syndicat est à déclarer non fondée.

### *Sous-sol divers*

La société **SOC1.)** fait valoir que ces travaux ne relèveraient pas d'un vice couvert par la garantie décennale du promoteur/constructeur alors que les désordres ne rendraient aucunement impropre l'immeuble à sa destination. Ces désordres ne compromettraient également pas « la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité ou son utilité ».

Il ne s'agirait dès lors pas d'un vice caché couvert par la garantie décennale.

L'expert MARCHIONI ne détaillant pas ce qu'il inclut dans ce point, les travaux ayant été exécutés selon les règles de l'art et ceux-ci ne pouvant être

qualifiés de vices ou de défauts de conformité, la société **SOC1.)** estime que sa responsabilité ne pourrait être recherchée et engagée.

La société **SOC1.)** fait valoir qu'il s'agirait tout au plus d'un désordre apparent non couvert par sa garantie.

Le Syndicat n'a pas pris position suite aux contestations de la société **SOC1.)**.

En ce qui concerne le sous-sol, l'expert MARCHIONI renvoie une nouvelle fois au rapport d'expertise HENGEN.

L'expert MARCHIONI ne détaillant pas ce qu'il entend par sous-sol divers et l'expert HENGEN n'ayant pas inclus une telle rubrique dans son rapport d'expertise, il y a lieu de déclarer la demande du Syndicat non fondée.

### Les cours anglaises

La société **SOC1.)** fait valoir que ces travaux ne relèveraient pas d'un vice couvert par la garantie décennale du promoteur/constructeur alors que les désordres ne rendraient aucunement impropre l'immeuble à sa destination. Ces désordres ne compromettraient également pas « la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité ou son utilité ».

Il ne s'agirait dès lors pas d'un vice caché couvert par la garantie décennale

La société **SOC1.)** ajoute que les finitions prévues par l'expert ne seraient pas prévues au contrat, qu'une étanchéité existerait et que le fait que de l'eau stagne dans une cour anglaise serait normal.

Les travaux ayant été exécutés conformément aux règles de l'art et les désordres n'étant pas à qualifier de vices cachés ou défauts de conformité, il y aurait lieu de rejeter la demande du Syndicat.

La société **SOC1.)** estime qu'il s'agirait tout au plus d'un désordre apparent non couvert par sa garantie.

Le Syndicat n'a pas pris position suite aux contestations de la société **SOC1.)**.

Le tribunal constate qu'il résulte du rapport d'expertise que les cours ont été construites contre les murs du sous-sol, que l'enduit sur les surfaces intérieures n'a jamais été appliqué, que le fond des cours anglaises n'a pas de devers vers l'avaloir central et que l'eau y stagne.

Les cours étant construites contre les murs du sous-sol, l'eau de pluie collectée s'infiltrant dans le sol et l'enduit intérieur n'ayant jamais été appliqué il y a lieu de retenir que les désordres constatés par l'expert constituent des vices affectant la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble de sorte qu'ils sont couverts par la garantie décennale.

Au vu des vices affectant les cours anglaises, la société **SOC1.)** engage sa responsabilité et doit indemniser le Syndicat du préjudice subi.

La demande du Syndicat est partant à déclarer fondée.

b) L'indemnisation

Il résulte des développements qui précèdent que la responsabilité de la société **SOC1.)** est engagée en ce qui concerne les problèmes d'humidité affectant l'immeuble et en ce qui concerne les vices affectant les cours anglaises.

La société **SOC1.)** conteste les montants fixés par l'expert alors qu'ils seraient astronomiques par rapport aux montants retenus par l'expert HENGEN et justifiés par aucune pièce.

Il résulte du rapport d'expertise que l'expert MARCHIONI a évalué les coûts de remise en état en ce qui concerne les problèmes d'humidité et les cours anglaises comme suit :

- Humidité a) Drainage et étanchéité	354.474,25 €
- Humidité b) Drainage sous radier	60.922,30 €
- Humidité c) Revêtement de sol	202.050,00 €
- Cours anglaises	33.460,00 €

TOTAL 650.906,55 €

Le tribunal constate que l'expert MARCHIONI a procédé à un calcul détaillé, listing à l'appui, des coûts de remise en état.

La société **SOC1.)** n'établissant pas que les prédites sommes ne correspondraient pas à la réalité et à l'ampleur des travaux à réaliser, il y a lieu de déclarer la demande du Syndicat fondée à concurrence de 650.906,55 euros HTVA, soit 761.560,664 euros TVA comprise.

Il résulte encore du rapport d'expertise que l'expert retient à titre de frais accessoires pour le bureau d'étude, la sécurité sur chantier, le contrôle

technique, l'assurance, les frais d'architecte et la gestion technique du chantier la somme de 191.000,- euros HTVA.

Il justifie les prédicts frais accessoires comme suit :

« Vu l'ampleur des remises en état qui doivent être gérées en tant que chantier de construction, l'expert a également prévu les dépenses accessoires pour le bureau d'étude, la sécurité sur chantier, le contrôle technique, l'assurance, les frais d'architectes et la gestion technique du chantier. »

La responsabilité de la société **SOC1.)** n'étant engagée qu'en ce qui concerne une portion des travaux de remise en état retenus par l'expert et les prédicts travaux devant être effectués sous le contrôle d'un professionnel, il y a lieu d'allouer au Syndicat la somme de 50.000,- euros TVA comprise évaluée ex aequo et bono à titre de frais accessoires.

Le Syndicat réclame encore la somme totale de 75.000,- euros à titre de préjudice moral qui se décompose comme suit :

- Troubles de jouissance jusqu'à présent résultant des vices (infiltrations et humidité), défaut de conformité et travaux de finition affectant l'immeuble depuis l'assignation en référé 50.000,-€
- Troubles de jouissance pendant les travaux à réaliser dans les parties communes 25.000,- €

La société **SOC1.)** conteste tout préjudice moral et trouble dans le chef du Syndicat.

Les parties communes ayant été accessibles pendant toutes les années depuis l'assignation en référé et le Syndicat n'établissant pas avoir subi de préjudice moral, sa demande est à déclarer non fondée pour les troubles qu'il aurait subi depuis l'assignation en référé jusqu'à ce jour.

Vu l'ampleur des travaux à effectuer dans les parties communes afin de remédier aux problèmes d'humidité et les parties communes étant à ce moment partiellement inaccessibles il y a lieu d'allouer au Syndicat la somme de 10.000,- euros à titre de troubles de jouissance pendant les travaux qui seront réalisés.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que la demande du Syndicat est à déclarer fondée à concurrence de 821.560,66 euros (761.560,664 + 50.000 + 10.000).

Il y a partant lieu de condamner la société **SOC1.)** à payer au Syndicat la somme de 821.560,66 euros avec les intérêts au taux légal à partir du jugement, jusqu'à solde.

Le Syndicat réclame finalement encore à titre de préjudice matériel le remboursement des frais d'expertise déboursés à hauteur de 13.892,25 euros ainsi que le remboursement des frais d'assignation en référé à hauteur de 138,23 euros.

Il résulte des pièces versées en cause que le Syndicat a déboursé la somme totale de 13.892,25 euros (620 + 1.773,51 + 9.105,23) à titre de frais d'expertise et qu'il a déboursé la somme totale de 138,23 euros (73,88 + 64,35) à titre de frais d'huissiers.

La responsabilité de la société **SOC1.)** étant engagée, il y a encore lieu de la condamner au paiement de la somme de 14.030,48 euros (13.892,25 + 138,23). Ce montant n'est par contre pas à assortir des intérêts au taux légal.

## 2.2 La demande dirigée contre la **ASS1.)**

Le Syndicat exerce encore une action en garantie à l'encontre de l'assureur de la société **SOC1.)**, à savoir la **ASS1.)**.

Cette action est basée sur l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance qui admet l'action directe de la victime à l'encontre de l'assureur.

Le tribunal ayant retenu dans son jugement du 2 décembre 2015 qu'il y avait eu réception tacite des travaux début 2007, il n'y a pas lieu de revenir sur les développements de la **ASS1.)** quant à la réception de l'immeuble.

Aux termes de l'article 7 des conditions générales au contrat d'assurance « La **ASS1.)** garantit aux assurés, selon les dispositions de l'article 8 ci-après et du procès-verbal dont question à l'article 12 B.f., les réparations pécuniaires auxquelles ils pourraient être tenus vis-à-vis du Maître de l'Ouvrage, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil en vigueur au jour de la conclusion du contrat. L'événement donnant lieu à demande de garantie doit être survenu dans les dix premières années qui suivent la réception de l'ouvrage assuré, la réclamation devant être introduite au cours de cette période.

Toutefois, les défauts d'étanchéité et leurs conséquences ne sont garantis que dès la troisième année qui suit la réception pour autant qu'à l'initiative des assurés le contrôle technique ait pu vérifier qu'il a été porté remède de façon

durable et complète aux déficiences qui se seraient éventuellement révélées pendant les deux premières années, et pour autant qu'une période de douze mois au moins sans déficience se soit écoulée depuis les dernières interventions. »

La **ASS1.)** fait valoir qu'il y aurait lieu de déclarer la demande à son encontre non fondée alors que suivant l'article 7 précité une période de carence de deux ans pour les défauts d'étanchéité et leurs conséquences serait prévue.

Suivant avenant du 27 juillet 2010, la prise d'effet du contrat aurait eu lieu le 30 juin 2007 et la période de carence aurait pris fin le 1<sup>er</sup> juillet 2009.

Les problèmes concernant des défauts d'étanchéité ayant été relevés par l'expert HENGEN lors de ses visites des lieux en 2008, la **ASS1.)** soutient que les prédicts problèmes auraient été détectés au cours de la période de carence de sorte que l'assurance ne jouerait pas.

Le tribunal constate que ni le Syndicat ni la société **SOC1.)** n'ont pris position quant aux contestations de la **ASS1.)**.

Les désordres dont la société **SOC1.)** étant responsable consistant en des défauts d'étanchéité et les parties ne contestant pas la période de carence avancée par la **ASS1.)**, il y a lieu de retenir que la demande du Syndicat dirigée contre la **ASS1.)** est à déclarer non fondée.

### 3. Les indemnités de procédure

Les parties sollicitent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de la société **SOC1.)** et la demande du Syndicat dirigée contre la **ASS1.)** est à déclarer non fondée.

Le Syndicat ayant été contraint d'agir en justice pour avoir satisfaction, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure destinée à couvrir les honoraires d'avocat réglés est partant justifiée en principe. Compte tenu des éléments de la cause il convient de lui allouer le montant de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile à charge de la société **SOC1.)**.

La **ASS1.)** ayant été contrainte de faire assurer la défense de ses intérêts en justice, il serait également inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer. Sa demande en

obtention d'une indemnité de procédure destinée à couvrir les honoraires d'avocat réglés est partant justifiée en principe. Compte tenu des éléments de la cause il convient de lui allouer le montant de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, à charge du Syndicat.

### Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du juge de la mise en état, en continuation du jugement du 2 décembre 2015,

dit la demande du Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE **RES1.)** dirigée contre la société anonyme Compagnie d'assurances **ASS1.)** S.A. non fondée,

dit la demande du Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE **RES1.)** dirigée contre la société anonyme **SOC1.)** S.A. partiellement fondée,

condamne la société anonyme **SOC1.)** S.A. à payer au Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE **RES1.)** la somme de 821.560,66 euros, TVA comprise, avec les intérêts au taux légal à partir du présent jugement, jusqu'à solde,

condamne la société anonyme **SOC1.)** S.A. à payer au Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE **RES1.)** la somme de 14.030,48 euros,

dit la demande de la société anonyme **SOC1.)** S.A. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile non fondée,

dit la demande du Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE **RES1.)** dirigée contre la société anonyme Compagnie d'assurances **ASS1.)** S.A. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile non fondée,

condamne la société anonyme **SOC1.)** S.A. à payer au Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE **RES1.)** une indemnité de procédure de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

condamne le Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE **RES1.)** à payer à la société anonyme Compagnie d'assurances **ASS1.)** S.A. une indemnité de procédure de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

condamne la société anonyme **SOC1.)** S.A. aux dépens de l'instance en ce qui concerne l'instance dirigée contre elle et en ordonne la distraction au profit de Maître Lis BAUSCH, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

condamne le Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE **RES1.)** aux dépens de l'instance dirigée contre la société anonyme Compagnie d'assurances **ASS1.)** S.A. et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc KERGER, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.