

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2023TALCH01 / 00236

Audience publique du mardi quatre juillet deux mille vingt-trois.

Numéro 138970 du rôle

Composition :

Malou THEIS, premier vice-président,
Séverine LETTNER, premier juge,
Françoise FALTZ, juge,
Luc WEBER, greffier.

Entre :

le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE1.), représenté par son Syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

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

comparaissant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit acte LISE,

2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE4.),

3. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE5.),

parties défenderesses aux fins du prédit acte WEBER,

comparaissant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES SARL, établie à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal:

1. Faits et antécédents procéduraux

Il est constant en cause que la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI était le promoteur vendeur d'un immeuble en état futur d'achèvement de la Résidence ALIAS1.) sis à L-ADRESSE1.).

Ladite société a été constituée entre les trois associés PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Après l'achèvement des travaux de construction, la société SOCIETE2.) SCI a été dissoute suivant acte notarié du DATE1.), les trois associés ayant pris l'engagement de régler tout le passif de la société SOCIETE2.) SCI.

Se prévalant de vices, malfaçons et désordres affectant les travaux de construction, le syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) (ci-dessous le Syndicat) a, suivant exploit d'huissier du 6 juillet 2011, donné assignation à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître

devant le tribunal de ce siège aux fins de voir dire que les assignés ont engagé leur responsabilité contractuelle sinon délictuelle et de les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à effectuer sur la résidence tous les travaux aptes à remédier définitivement aux vices et malfaçons affectant l'immeuble, et ce, conformément aux instructions de SOCIETE3.) et de l'expert PERSONNE4.) dans un délai d'un mois à compter du jour de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 3.000 euros par jour de retard.

Le Syndicat conclut encore à entendre condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui rembourser la somme de 2.021,71 euros à titre de frais et honoraires d'expertise.

En ordre subsidiaire, et dans l'hypothèse où PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne s'exécuteraient pas dans le délai imparti, le Syndicat demande à se voir autoriser à faire effectuer les travaux aptes à remédier définitivement aux problèmes d'humidité affectant l'immeuble par les entreprises de son choix, aux frais des assignés, sur simple présentation des factures.

Le Syndicat sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 7.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation aux frais et dépens.

Par jugement n°NUMERO2.) du DATE2.), le tribunal de céans, autrement composé a retenu ce qui suit :

« (...) les parties sont liées par une vente d'immeuble à construire soumise aux dispositions des articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil. (...) Aucune réception de l'ouvrage n'étant intervenue, les délais de garantie des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil n'ont pas commencé à courir. Ce sont partant les règles de la responsabilité de droit commun qui sont applicables, le délai pour agir sur cette base étant de trente ans.

Conformément à l'article 1147 du Code civil, le créancier de l'obligation peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation. Les constructeurs/promoteurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Concernant les entrepreneurs, il est admis que cette obligation est une obligation de résultat. Il suffit dès lors que l'acquéreur établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice. (...) ».

Aux fins de déterminer les vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions qui affectent l'immeuble, le tribunal a, suivant le prédit jugement, ordonné une expertise, chargeant le SOCIETE3.), avec la mission de « concilier les parties, si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaille et motive de :

1. faire un descriptif de l'état actuel de l'immeuble litigieux, situé à L-ADRESSE1.) tout en prenant en compte le rapport d'expertise PERSONNE4.) du DATE3.),
2. constater le cas échéant les vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions qui affectent l'immeuble sis à L-ADRESSE1.),
3. déterminer les causes et origines de ces vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions,
4. se prononcer sur le coût et les moyens d'une remise en état adéquate ou de fixer une moins-value à mettre en compte »,

Par ordonnance de remplacement d'expert du DATE4.), l'expert PERSONNE5.), fut nommé en remplacement du SOCIETE3.).

Par jugement n°NUMERO3.) du DATE5.), le tribunal de céans autrement composé a retenu qu'il n'y avait pas lieu de joindre l'instance inscrite sous le numéro 138970 du rôle avec celles inscrites aux rôles 169942 et 161347.

Ledit jugement a notamment retenu qu'« aucune réception de l'ouvrage étant intervenue, les délais de garantie des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil n'ont pas commencé à courir. Ce sont partant les règles de la responsabilité de droit commun qui sont applicables, le délai pour agir sur cette base étant de trente ans »¹

Le tribunal, après avoir analysé, sur base du rapport d'expertise PERSONNE5.), l'ensemble des vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions constatés par l'expert PERSONNE5.), a déclaré PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) responsables de l'ensemble des désordres constatés et condamnés ceux-ci à l'indemnisation des désordres suivants :

- Remise en état des revêtements muraux, cuves cage d'ascenseur, revêtements de sol 12.000 euros TTC
- Façade pignon latéral gauche 18.000 euros TTC
- Eaux stagnantes dans les gouttières de balcons, descentes d'eaux non raccordées au réseau de canalisation 6.500 euros
- Remise en état des façades arrière 15.500 euros TTC
- Cloques et écaillage en Récupération des eaux de surface (caniveau) 4.500 euros TTC
- Revêtement de balcons 14.000 euros TTC

¹ Page n°3 du jugement du DATE5.), rendu dans le cadre du rôle n°NUMERO5.)

- Présence de moisissures dans les logements 3.700 euros TTC
- Local poubelles 3.800 euros TTC.

Par conséquent, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont été condamnés au paiement du montant total de 78.000 euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice.

Suivant prédit jugement, le Syndicat a été débouté de sa demande en relation avec le logement ALIAS2.) et le tribunal a, avant tout autre progrès en cause, ordonné un complément d'expertise et renvoyé le dossier devant l'expert PERSONNE5.), avec la mission de « *concilier les parties si faire ce peut sinon, dans un rapport écrit et motivé, de :*

- *procéder aux études complémentaires telles que préconisées aux pages 36 et 42 de son rapport d'expertise du DATE6.),*
- *se prononcer sur les moyens de remise en état et sur les coûts de remise en état de l'immeuble suite à ces études complémentaires,*
- *se prononcer sur le rapport du SOCIETE4.) Sàrl du DATE7.),*
- *informer le tribunal si, au vu du prédit rapport, une étude statique complémentaire est nécessaire,*
- *le cas échéant, se prononcer sur les moyens de remise en état et sur les coûts de remise en état de l'immeuble sur base de ce rapport. »*

Les demandes en réparation relatives au drainage des eaux derrière les murs de soutènement et dans le soubassement, à la pente de la rampe du garage, aux murs de soutènement et aux joints de dilatation ainsi que la demande relative au frais d'architecte, et les frais d'expertise ont été réservés.

Par exploit d'huissier du 28 avril 2017, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont relevé appel contre les jugements rendus en date du DATE2.) et DATE5.).

Suivant arrêt du 4 avril 2019, la Cour d'appel a donné acte au Syndicat de sa demande incidente, et a déclaré irrecevable la demande en remboursement de la somme de 1.970,53 euros, outre les intérêts légaux, du chef d'une facture n° NUMERO4.), émise le DATE8.), par la société à responsabilité SOCIETE5.) Sàrl, a déclaré la demande incidente, pour le surplus recevable, mais non fondée, a dit l'appel non fondé, et a confirmé le jugement entrepris.

Le même arrêt a déclaré irrecevables les demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance, condamné PERSONNE3.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer au Syndicat une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel, débouté PERSONNE3.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande en obtention d'une

indemnité de procédure pour l'instance d'appel, et condamné PERSONNE3.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel au profit de Maître Georges KRIGER, sur ses affirmations de droit.

L'expert PERSONNE5.) a déposé son rapport complémentaire en date du DATE9.).

A l'audience publique du 2 mai 2023, l'instruction a été clôturée et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, représentant la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, a conclu pour le Syndicat.

Maître Isabelle CECCARELLI, avocat à la Cour, représentant la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES SARL, a conclu pour PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Vu l'accord des parties de procéder conformément à l'article 227 du nouveau code de procédure civile.

2. Appréciation de la demande :

A) Quant à la demande principale :

Le tribunal précise à titre préliminaire que suite au dépôt du rapport complémentaire de l'expert PERSONNE5.), sur base duquel les parties ont conclu de part et d'autre, les vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions suivantes restent à toiser :

- Humidité au sous-sol et fonctionnement des stations de pompage
- Contre pentes dans le système d'écoulement des eaux
- Drainage
- Problèmes de stabilité du voile
- Vices et malfaçons affectant la rampe de garage

Également, la demande du Syndicat relative aux frais d'architecte reste à toiser.

Le tribunal rappelle que par jugement n°NUMERO3.) du DATE5.), le tribunal de céans autrement composé a d'ores et déjà retenu qu'il n'y avait pas lieu de joindre la présente instance avec les affaires inscrites aux rôles 169942 et 161347, de sorte que le tribunal ne prendra plus position sur ce point.

- Les infiltrations en sous-sol (parking), l'évacuation des eaux des drainages et des eaux grises :

Moyens et prétentions des parties :

Le Syndicat demande à voir condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme 3.600 euros pour la remise en état au niveau du couvercle du regard R6.

Le Syndicat se fonde sur le rapport de l'expert PERSONNE5.) qui retiendrait que les installations d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées ne seraient pas conformes aux règles de l'art en l'absence de séparation entre les eaux pluviales et les eaux usées, tant à l'intérieur, qu'à l'extérieur de la résidence.

Egalement, au vu des prescriptions de l'Inspection du Travail et des Mines (ci-dessous l'ITM), il aurait lieu d'installer un réservoir de récupération dans la dalle du parking, de sorte qu'il aurait lieu de condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme de 12.117 euros, somme arrondie par l'expert PERSONNE5.) à 12.500 euros.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) exposent que le Syndicat aurait demandé à voir réaliser des études complémentaires pour déterminer un éventuel non-fonctionnement du système de l'écoulement des eaux, études complémentaires pour lesquelles ils auraient dû avancer le montant de 11.000 euros.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir qu'ils auraient toujours eu raison en ce qu'ils auraient soutenu que le système de drainage serait fonctionnel et que toute expertise complémentaire serait superfétatoire.

Ils précisent qu'il n'y aurait plus eu d'infiltrations au sous-sol depuis la réalisation des travaux sous le contrôle de la société SOCIETE3.) en 2009, de sorte qu'à défaut de problème de fonctionnement inhérent au système de drainage constaté par l'expert PERSONNE5.), il y aurait lieu de déclarer non fondée la demande du Syndicat au paiement d'un montant de 3.600 euros.

Ils font valoir, au sujet de la prétendue non-conformité du parking par rapport aux normes de l'ITM et l'absence d'un réservoir de récupération des eaux d'extinction en cas d'incendie, que le Syndicat serait actuellement forclos pour se prévaloir de ce prétendu vice. Il s'agirait d'un vice apparent qui aurait dû être

dénoncé endéans un bref délai suite à la prise de possession des parties communs en 2006.

Subsidiairement, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) vont valoir qu'à supposer qu'il s'agirait d'un vice caché, le délai de la garantie biennal et/ou décennal serait manifestement dépassé depuis 2006, de sorte que la demande du Syndicat en paiement d'un montant de 12.500 euros serait irrecevable, sinon non fondée.

Ils estiment qu'en tout état de cause l'absence du réservoir de récupération préconisé par l'expert PERSONNE5.) ne saurait être considérée comme un vice, motif pris qu'il n'aurait existé aucune obligation dans le chef de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de prévoir un tel réservoir au moment de la construction de l'immeuble, la norme préconisée par l'ITM étant uniquement entrée en vigueur le DATE10.).

Le Syndicat réitère que les installations des eaux usées et des eaux pluviales ne seraient pas conformes aux règles de l'art, ce qui serait confirmé par l'expert PERSONNE5.) dans le cadre de son rapport complémentaire.

Le drainage ne serait également pas conforme aux règles de l'art, le fait que les dégâts ne seraient plus de la même ampleur que par le passé, serait inopérant, motif pris que des dégâts persisteraient encore à ce jour. L'expertise complémentaire aurait dès lors été nécessaire alors que l'expert préconiserait encore des travaux de remise en état au niveau du couvercle du regard R6 et l'installation d'un réservoir de récupération dans la dalle du parking.

Le Syndicat fait valoir que la notion de bref délai ferait référence à l'article 1648 du code civil qui garantit les vices cachés, mais serait inapplicable dans le cadre d'une vente d'un immeuble en l'état futur achèvement. En l'espèce les articles 1792 et 2270 du code civil seraient applicables, dispositions pour lesquelles la dénonciation du vice dans un bref délai ne serait pas sollicitée.

En tout état de cause, l'absence d'un réservoir destiné à récupérer les eaux d'extinction en cas d'incendie ne serait pas un vice apparent, mais une non-conformité.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soutiennent que le drainage serait fonctionnel et que l'expert préconiserait l'installation d'un couvercle d'étanchéité afin de prévenir des infiltrations en cas de situation météorologique extraordinaire, condition météorologique anormale par laquelle ils ne sauraient être tenus responsables.

Sur l'installation du réservoir de récupération des extinctions en cas d'incendie, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que ce serait à tort que le Syndicat affirmerait que cette mesure constituerait une remise en état du système d'évacuation des eaux pluviales et/ou des eaux usées.

Il résulterait à suffisance du rapport complémentaire PERSONNE5.) que l'installation dudit réservoir ne serait pas nécessaire pour remédier aux prétendus vices affectant le système d'évacuation.

Ils concluent finalement que l'installation du réservoir qui aurait été rendu nécessaire par la norme ITM depuis 2009, ne saurait être mise à charge de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Appréciation :

Il résulte du rapport d'expertise complémentaire du DATE9.) que l'expert PERSONNE5.) a, suite à la recherche et la détection des installations et conduits mis en place pour assurer le drainage de l'ouvrage, respectivement les conduits mis en place pour assurer l'évacuation des eaux grises de l'ouvrage, constaté l'existence de six regards de collection d'eaux de drainage et d'eaux pluviales, l'absence d'évacuation des eaux sur les murs de soutènement de sorte, que l'eau s'accumule derrière les murs et que chaque regard, sauf le regard n°3, sont vidés par une installation de pompage.

Lors de son inspection des systèmes, l'expert a pu également constater la fragilité d'évacuation des eaux de canalisation suite au blocage de la pompe installée sur le regard n°5.

Le tribunal relève qu'il résulte du rapport d'expertise complémentaire que l'expert PERSONNE5.) a, lors des inspections par caméra effectuées par lui, pu apercevoir à plusieurs endroits l'existence d'importantes quantités d'eaux stagnantes, ainsi que l'existence de contrepenches dans les conduits mis en place pour assurer le drainage de l'ouvrage, respectivement dans les conduits mis en place pour assurer l'évacuation des eaux grises de l'ouvrage. En ce sens, l'expert indique que les eaux arrivant de la pompe du regard n°4 doivent s'évacuer par un angle négatif de 45°, ce qui serait complètement contraire aux règles de l'art.

L'expert indique dans le cadre de son rapport complémentaire qu'il ignore les causes de cette construction non conforme aux règles de l'art, mais qu'il perçoit l'existence d'un énorme problème en cas d'importants reflux depuis les canalisations publiques.

L'expert conclut en ce sens à des installations d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales, non conformes aux règles de l'art. « *En conclusion à ce qui précède et ce qui fut constaté, nous devons conclure sur une installation non conforme aux règles de l'art ayant trait aux installations d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales* »²

Au titre des moyens de remise en état du drainage, de l'évacuation des eaux du drainage et de canalisation l'expert retient que malgré le nombre important de non-conformités, le système d'évacuation, suite aux travaux de remise en état du réseau d'installation et l'installation d'un nombre considérable de pompes, ferait son travail.

L'expert précise en ce que sens que « *Les pompes assurent l'évacuation des eaux récoltées par les regards situés en arrière des immeubles (R1, R2, R6). Les quantités y récoltées arrivent surtout du drainage sous parking (soubassement du sous-sol), respectivement les rampes d'accès au sous-sol. En cas d'une panne des pompes y installées, le sous-sol sera inondé. Il n'y a qu'une seule mesure d'assurance, à voire l'entretien courant et péniblement soignant des pompes ainsi que du réseau d'évacuation, en particulier assurer l'écoulement libre dans le regard R3 vers le regard situé en rue au coin de l'ADRESSE1.).L'étanchéité du cadre et du couvercle du regard R6 n'est pas assurée (Extrait de ITM-SST 1506.1) Le couvercle du regard R6 situé dans le parking doit être remplacé par un couvercle à Joints périphériques étanches. Le risque d'inondation du sous-sol reste imminent et ne sont pas maîtrisable sans refaire le parking dans sa totalité. Ce risque devient donc une fatalité à accepter par les parties. Les travaux de remise en état se limitent alors au remplacement, respectivement d'assurer l'étanchéité du couvercle du regard R6 et comprennent³ »⁴.*

Le tribunal relève partant que contrairement au raisonnement adopté par les parties PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), l'expert indique expressément que le risque d'inondation du sous-sol reste imminent et que l'unique solution serait de refaire la totalité du parking, de sorte qu'il aurait lieu d'accepter ce risque.

Les parties PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne sauraient dès lors minimiser la situation, alors que l'expert PERSONNE5.) indique expressément que l'unique mesure d'assurance consiste en un entretien courant et pénible des pompes ainsi que du réseau d'évacuation.

² Page 8 rapport complémentaire de l'expert PERSONNE5.) du DATE9.)

³ Souligné par le tribunal

⁴ Page 13 du rapport complémentaire de l'expert PERSONNE5.) du DATE9.)

Les travaux de remise en état du couvercle du regard R6 n'a partant pas pour but d'éviter un risque d'inondation en cas de conditions météorologiques anormales, mais d'assurer l'étanchéité du regard.

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise sur ce point et partant de condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* au paiement de la somme de 3.600 euros.

- *Quant aux conditions d'aménagement des évacuations des eaux du parking*

Il résulte du rapport d'expertise complémentaire du DATE9.) que l'expert PERSONNE5.) retient expressément que l'évacuation des eaux du parking ne répond pas aux prescriptions de sécurité de l'ITM.

L'expert PERSONNE5.) constate également que la rigole placée au centre du plancher du parking est insuffisante et que la pente vers cette rigole est insuffisante, de sorte que les prescriptions de sécurité émanant de l'ITM ne sont pas respectées.

Il conclut en ce sens ce qui suit : « *La rigole de récupération des eaux du plancher du parking n'est pas correctement dimensionnée. Entre l'arrête basse de la grille placée sur la rigole et le fonds de la rigole, l'espace libre n'est que $45-20 = 25$ mm. Vu l'état de saleté de la rigole lors du passage du soussigné, la rigole ne peut assurer l'écoulement correct des eaux.*

L'évacuation des eaux grises et pluviales vers les canalisations publiques se fait par trois conduits séparés.

Les conditions d'aménagement des évacuations des eaux du parking, en ce qui concerne les prescriptions de sécurité émanant de l'INSPECTION DU TRAVAIL ET DES MINES, ne sont pas respectées.

Extrait de ITM-SST 1506.1 : « 6.1.1. Toutes les mesures utiles sont à prendre pour pouvoir évacuer en cas d'incendie les eaux d'extinction au fur et à mesure de leur arrivée, sans que se créent des flaques ou mares d'eau d'extinction. » Condition non assurée par les installations existantes⁵.

« 6.1.2. Les sols doivent être réalisés de façon à ce que des liquides enflammés en provenance d'un véhicule ne puissent s'écouler sous d'autres véhicules garés au parking. Une étude particulière devra être soumise aux autorités compétentes pour les parkings dont le sol est pentu.

⁵ Souligné par le tribunal

Vue la section insuffisante et la pente insuffisante de la rigole placée au centre du plancher du parking, ainsi qu'un branchement de cette rigole vers un regard qui se vide seulement par pompage vers un réseau réalisé en PVC simple, cette condition du paragraphe 6.1.2. n'est pas assurée par les installations existantes⁶.»⁷

Au vu des considérations qui précèdent, l'expert préconise l'installation d'un réservoir de récupération des eaux d'extinction en cas d'incendie, dans la dalle du parking et évalue le coût pour ces travaux d'installation de réservoir de récupération des eaux d'extinction à 12.500 euros.

Le tribunal constate que PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) invoquent que le Syndicat serait forclos de se prévaloir de ce prétendu vice.

Les parties s'opposent à la qualification du désordre constaté par l'expert.

Le tribunal rappelle que suivant jugement du DATE5.), le tribunal de céans autrement composé a retenu qu'« aucune réception de l'ouvrage étant intervenue, les délais de garantie des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil n'ont pas commencé à courir. Ce sont partant les règles de la responsabilité de droit commun qui sont applicables, le délai pour agir sur cette base étant de trente ans »

Le tribunal estime qu'en l'espèce l'évacuation des eaux du parking en ce qu'elles ne répondent pas aux prescriptions de l'ITM, nécessitant ainsi la mise en place d'un réservoir de récupération des eaux d'extinction en cas d'incendie, constitue un défaut de conformité caché alors que tout particulier ne saurait valablement en analysant un parking constater si oui ou non le prédit parking répond aux prescriptions de l'ITM, de sorte que la prescription trentenaire de droit commun s'applique.

Partant, le moyen de forclusion soulevé par la PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) est à rejeter.

Le tribunal constate que les prescriptions de sécurité émanant de l'ITM et citées par l'expert PERSONNE5.), sont entrées en vigueur en 2009 et que la numérotation des articles cités ne correspond pas.

Malgré cela, il résulte des prescriptions de sécurité n° ITM-CL 534.1 publiée en octobre 2003 et n° ITM-CL 534.2 publiée en juillet 2007, que les prescriptions de sécurité restent inchangées depuis 2003, en ce que l'ITM préconise dans le

⁶ Souligné par le tribunal

⁷ Page 7 rapport complémentaire de l'expert PERSONNE5.) du DATE9.)

cadre de l'aménagement intérieur des parkings que « *Toutes les mesures utiles sont à prendre pour pouvoir évacuer en cas d'incendie les eaux d'extinction au fur et à mesure de leur arrivée, sans que se créent des flaques ou mares d'eau d'extinction. Les caniveaux ne doivent en aucun cas être placés sous des véhicules en stationnement.* » Et que « *6.1.4 Les sols doivent être réalisés de façon à ce que des liquides enflammés en provenance d'un véhicule ne puissent s'écouler sous d'autres véhicules garés au parking. Une étude particulière devra être soumise aux autorités compétentes pour les parkings dont le sol est pentu.* »

Partant, les développements des parties PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) quant à la non-application des prescriptions de sécurité de l'ITM sont inopérants.

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise sur ce point et partant de condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* au paiement de la somme de 12.500 euros.

- Problèmes de stabilité du voile

Moyens et prétentions des parties :

Le Syndicat fait valoir que l'expert PERSONNE5.) aurait, sur base du rapport du SOCIETE4.), constaté que sur la majorité des voiles de soutènement, environ la moitié des armatures requises seraient manquantes. L'armature horizontale serait partout trop faible, ce qui expliquerait les fissures verticales et obliques sur les murs de soutènement.

Il expose que l'expert PERSONNE5.) émettrait trois hypothèses, mais ne serait pas en mesure d'arriver à une conclusion faute de disposer des hypothèses de calcul des murs de soutènement effectués par la société SOCIETE6.) SA.

Il demande en ce sens à voir ordonner à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), respectivement à la société SOCIETE6.) SA, de délivrer les hypothèses de calcul des murs de soutènement.

Le Syndicat demande également à voir ordonner une étude statique complémentaire relative aux murs de soutènement et de condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer la provision sur les honoraires et frais de l'expert.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que l'expert PERSONNE5.) n'aurait pas personnellement constaté de vice ou malfaçon

relatif à la stabilité du voile, et ne saurait en tout état de cause se prononcer sur la stabilité ou non du mur de soutènement, motif pris qu'il ne serait pas ingénieur.

Ils soutiennent que les fissures relevées sur les murs de soutènement seraient purement esthétiques.

Ils font valoir que le mur de soutènement aurait été érigé en 2002, l'assignation relative à de prétendus vices et malfaçons daterait de 2011 et actuellement, le mur de soutènement n'aurait pas bougé et serait toujours en place.

Ils estiment que les conclusions de l'expert PERSONNE5.) seraient contradictoires en ce que l'expert prétendrait, d'une part, que les fissures des voiles seraient dans les normes et, d'autre part, que ces mêmes fissures constitueraient un danger imminent pour la stabilité du mur de soutènement.

Ils exposent que l'expertise technique réalisée par le SOCIETE4.) ne ferait pas état d'un problème de stabilité et que l'expert PERSONNE5.) ne serait pas en mesure de déterminer un vice ou une non-conformité affectant le mur de soutènement, mais ferait état de 3 « approches » qui iraient de travaux purement esthétiques jusqu'au remplacement du mur de soutènement, en l'absence des hypothèses de calcul de la société SOCIETE6.) SA.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font également valoir qu'ils ne seraient pas en mesure de rapporter l'hypothèse de calcul effectuée par la société SOCIETE6.) SA, à défaut d'être en possession d'une telle pièce.

Ils soulèvent que le Syndicat ne saurait actuellement demander à voir faire intervenir la société SOCIETE6.) SA, aux fins de voir condamner la société SOCIETE6.) SA à rapporter les hypothèses de calcul, alors que le Syndicat se serait par le passé opposé à la jonction du rôle en intervention introduite par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à l'égard de la société SOCIETE6.) S.A.

Le Syndicat resterait dès lors en défaut de rapporter la preuve d'un vice affectant des murs de soutènement, de sorte que toutes les demandes adverses seraient non fondées.

Le Syndicat précise qu'il n'aurait jamais demandé à voir faire intervenir la société SOCIETE6.) SA comme partie au présent litige.

Appréciation :

Il résulte du rapport d'expertise complémentaire du DATE9.) que l'expert PERSONNE5.) après avoir analysé l'étude réalisée par le SOCIETE4.), constate que les armatures des murs de soutènement mis en œuvre seraient insuffisantes.

En ce sens, l'expert conclut que plus que la moitié des armatures seraient manquantes.

Il précise tout de même qu'il faudrait que le bureau SOCIETE6.) SA, société qui aurait été en charge de la construction des murs de soutènement et aurait de ce chef procédé aux calculs statiques, fournisse ses hypothèses de calcul afin que l'expert puisse se prononcer définitivement sur ce constat.

L'expert constate en outre que les murs de soutènement n'ont pas de barbacanes pour évacuer l'eau, de sorte que l'eau s'accumule à l'arrière des murs de soutènement.

L'expert précise en outre dans le cadre de son rapport complémentaire, que malgré que les calculs statiques auraient prévu la mise en place d'un drain, il résulte des photos du courrier du DATE11.) du bureau SOCIETE6.) SA, annexé au rapport complémentaire, que le drainage n'a pas été effectué.

L'expert PERSONNE5.) indique également que la note de calcul du SOCIETE4.) ne prend pas en considération la pression d'eau derrière le voile de soutènement, ce qui serait encore plus défavorable pour la stabilité du mur de soutènement.

Il conclut en ce sens que même si le mur de soutènement n'a pas bougé pendant 15 ans, le terrain ne transmettant pas ces efforts au mur, l'expert estime malgré tout que si cela devait arriver à l'avenir, selon les calculs effectués, il persisterait un danger imminent.

L'expert PERSONNE5.) précise, après avoir cité un courrier du DATE11.) de la société SOCIETE6.) S.A., que l'exécution de l'ensemble des voiles en partie latérales et arrières de l'immeuble est inacceptable pour autant que les joints de dilatation ne sont pas dégagés des planches de coffrage et que les surfaces en soi-disant béton-vu présentent d'importants dénivellements entre panneaux de coffrage avec coulures de béton et de nids d'abeilles, tout en retenant que les arguments avancés par la société SOCIETE6.) S.A dans le cadre de son courrier du DATE11.) ne seraient pas concluants.

L'expert précise que malgré prise de position de la société SOCIETE6.) S.A. par courrier du DATE11.), la société SOCIETE6.) S.A. n'aurait pas transmis l'intégralité des plans, mais seulement des extraits ponctuels et que notamment

les notes de calculs ayant servi au dimensionnement des voiles, tels que soulevé précédemment, seraient manquantes.

L'expert retient à titre de conclusion finale ce qui suit : « *En conclusion finale, nous retenons un manque important du point de vue dimensionnement des armatures surtout pour les voiles à grandes hauteurs (voir tableaux 1 et 2 ci-devant).*

Les risques de chutes partielles des voiles une fois les charges réelles transmises sur les voiles, p. ex. lors d'une future construction ou intervention sur le terrain avoisinant, intempéries imprévues, fortes pluies et déviation des cours d'eaux souterraines suite à de futures constructions en arrière de la résidence « ALIAS1.) », sont imminents et ne sont pas à négliger.

Le tribunal demande au soussigné expert de l'informer si au vu du prédit rapport, une étude statique complémentaire est nécessaire.

L'étude réalisée par la société SOCIETE4.) S.A. est correcte et complète. Il n'y a pas besoins de réaliser encore une étude identique complémentaire.

Il faudra d'ailleurs, et nous le répétons, que le bureau SOCIETE6.) qui était en charge du calcul des murs de soutènement, fournisse absolument les hypothèses de son calcul afin de se prononcer définitivement sur cette constatation. Seules les hypothèses prises par SOCIETE6.) pourront éclaircir les divergences des calculs comparatifs faits. »⁸

Le tribunal constate que l'expert PERSONNE5.) à défaut d'être en possession des hypothèses de calculs de la société SOCIETE6.) S.A. propose trois propositions de remise en état.

La réalisation d'une des propositions dépend nécessairement des hypothèses de calcul de la société SOCIETE6.) S.A., l'expert émettant ainsi que de simples hypothèses sans pour autant chiffrer le coût de l'ensemble des travaux motif pris que les coûts dépendant du choix du projet de remise en état après les études de faisabilité et des prix actualisés lors de la période d'exécution des travaux.

Il résulte de l'ensemble des éléments qui précèdent que l'expert constate certes l'absence d'armatures des murs de soutènement, que les voiles en parties latérales et arrières de l'immeuble sont inacceptables en ce que les joints de dilatation ne sont pas dégagés des planches de coffrage et l'absence de barbacanes pour l'évacuation de l'eau à l'arrière du mur de soutènement, or,

⁸ Page 22 du rapport complémentaire de l'expert PERSONNE5.) du DATE9.)

l'expert n'arrive pas à la conclusion qu'il existe un problème de stabilité du mur de soutènement.

La société SOCIETE6.) S.A. n'étant pas partie au litige, le tribunal ne saurait ordonner à celle-ci de remettre à l'expert PERSONNE5.) les hypothèses de calculs initiales.

Dans le même ordre d'idées, le tribunal ne saurait ordonner à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), la délivrance des hypothèses de calcul des murs de soutènement, le Syndicat ne justifiant pas dans quelle mesure PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) seraient en possession de ces documents.

Finalement, le tribunal ne saurait ordonner une étude statique complémentaire relative aux murs de soutènement, l'expert PERSONNE5.) indiquant expressément qu'une étude statique complémentaire ne serait pas nécessaire, l'étude réalisée par le SOCIETE4.) étant complète.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal retient que le Syndicat reste en défaut de rapporter la preuve de l'existence d'un vice affectant les murs de soutènement.

- Rampe de sortie du garage

Moyens et prétentions des parties :

Le Syndicat fait valoir que l'expert aurait relevé différentes pentes dans la rampe allant de 4,6% jusqu'à 17,8%. Or suivant les prescriptions de l'ITM une pente supérieure à 12% serait impossible à réaliser sauf intégration d'un chauffage au sol.

L'expert PERSONNE5.) retiendrait donc que la rampe devrait être adaptée, respectivement remplacée. Les coûts des travaux seraient de 27.820 euros arrondis à 30.000 euros. L'expert PERSONNE5.) retiendrait également qu'il aurait lieu au remplacement de la porte de garage, dont le coût serait de 10.000 euros.

En ce sens, le Syndicat demande la condamnation de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme totale de 40.000 euros.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que l'expert PERSONNE5.) arriverait à la conclusion qu'une rampe à 12% serait techniquement impossible à réaliser.

Ils estiment qu'à l'impossible nul ne serait tenu, la rampe telle que réalisée aurait été la seule solution possible pour avoir accès au sous-sol, de sorte qu'aucune inexécution dans le chef de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'aurait été constatée par l'expert PERSONNE5.).

Le Syndicat réplique que PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dénatureraient les conclusions de l'expert PERSONNE5.) qui aurait retenu que la rampe de garage présenterait d'importantes différences de pente qui ne seraient pas conforme aux normes.

Il fait valoir que l'expert ferait état d'une solution technique pour remédier aux non-conformités de la rampe qui s'élèverait à 40.000 euros, de sorte que PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) seraient tenus à l'indemnisation et de supporter le coût de cette réfection.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réitèrent que la réalisation d'une rampe à 12 % serait techniquement impossible à réaliser et demandent en ce sens à voir dire non fondées les demandes en paiement formulées par le Syndicat sur base d'un prétendu vice relatif à la pente de la rampe de garage.

Ils précisent que le Syndicat resterait en défaut de faire état d'un seul véhicule qui aurait été endommagé par la rampe ou d'un seul véhicule qui n'aurait pas pu entrer ou sortir du garage.

Ils estiment que les copropriétaires qui auraient des véhicules plus bas que la norme pourraient entrer et sortir du parking par la rampe d'entrée.

Finalement, ils font valoir qu'à ce jour, le Syndicat ne se serait jamais plaint de l'absence d'une rampe chauffante, de sorte que la demande à voir installer une telle rampe 16 ans après la fin des travaux constituerait une demande nouvelle, sans lien avec le problème initial dénoncé par le Syndicat, à savoir, que la pente litigieuse aurait prétendument été trop raide, de sorte que cette nouvelle demande serait à déclarer irrecevable.

Appréciation :

Il résulte du rapport complémentaire PERSONNE5.) du DATE9.), que la rampe d'entrée au parking souterrain présente différentes pentes sur toute sa longueur.

En s'appuyant sur les prescriptions pour la construction d'une rampe d'accès à un parking souterrain de l'ITM, l'expert constate que « *Nous retenons d'importantes différences des pentes à respecter, voir :*

1. *7,3% en début de la rampe au lieu de 5%,*
2. *16,3%, respectivement 17,8% et encore 15,5 % au lieu de 12% autorisé.*
3. *Largeur à l'entrée au parking de 2,50 m au lieu de 3,00m. La Largeur de la rampe ne répond qu'en partie haute, voir au passage de la voie publique vers la rampe, aux largeurs requises de 3,00 m.*

Après avoir essayé d'intégrer une rampe conforme aux prescriptions de l'Inspection du Travail et des Mines, il s'avère qu'une pente de 12% est impossible à réaliser. En respectant la pente de 12% le point d'arrivée en bas de la rampe se situe 33,2 cm plus haut que le niveau fini à l'entrée du parking. Toutefois, les prescriptions permettent d'augmenter la pente d'une rampe à 15,00% à condition d'y intégrer un chauffage au sol.»⁹

L'expert PERSONNE5.) indique qu'une pente de 12% et partant conforme aux prescriptions de l'ITM serait impossible à réaliser.

L'expert précise tout de même que les prescriptions de l'ITM permettraient d'augmenter la pente à 15% à condition d'y intégrer un chauffage au sol.

L'expert constate également que la rampe ne présente aucun arrondie, ni en haut de la rampe, ni en bas de la rampe.

Il explique que les arrondissements de la surface de roulement en haut et en bas de la rampe seraient nécessaires afin d'éviter que « *le plancher d'un véhicule ne touche pas le sol au moment qu'elle a dépassé le niveau du point de section tangentielle des deux pans à pente différente* »¹⁰ et que « *la partie arrière de la voiture ne touche pas le sol au moment de passer à la fin de la rampe de la partie en pente sur la partie horizontale du chemin de roulement* »¹¹.

Il indique avoir effectué les mesures nécessaires pour des voitures standard en application de « *Standard Bemessungs-Pkw, Abmessungen, die von 85% der Pkw unterschritten oder erreicht werden (gewichtet mit Zulassungshäufigkeit): Entwicklung der Pkw-Abmessungen in Deutschland (85 % Fahrzeug). Typisch 2010/11: VW Passat: Mercedes C-Klasse.* »¹².

⁹ Page 11 du rapport complémentaire de l'expert PERSONNE5.) du DATE9.)

¹⁰ Page 11 du rapport complémentaire de l'expert PERSONNE5.) du DATE9.)

¹¹ Page 11 du rapport complémentaire de l'expert PERSONNE5.) du DATE9.)

¹² Page 11 du rapport complémentaire de l'expert PERSONNE5.) du DATE9.)

Le tribunal constate que l'expert, sur base de données techniques, arrive à la conclusion que la rampe doit être adaptée, motif pris que la rampe dépasse de loin les 12% autorisés par les prescriptions de l'ITM et qu'un arrondissement en haut et bas de la rampe est nécessaire.

Le tribunal relève également que l'expert PERSONNE5.) arrive à la conclusion que la largeur de l'entrée du garage n'est pas conforme aux prescriptions de l'ITM.

L'expert suggère l'installation d'une rampe chauffante, tout en précisant que les pentes et arrondissements seront à exécuter suivant un plan que l'expert PERSONNE5.) joint à son rapport d'expertise.

Egalement, afin de répondre aux prescriptions de l'ITM, l'expert indique qu'il aurait lieu d'agrandir la largeur de l'entrée du garage.

L'expert évalue l'ensemble des travaux à 40.000 euros.

Au vu de l'ensemble des conclusions de l'expert relatives à la rampe d'entrée du parking, le tribunal estime que les moyens de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en ce qu'aucune voiture n'aurait été endommagée à ce jour, sont non pertinents, alors qu'il résulte du rapport de l'expert PERSONNE5.) que les habitants de l'immeuble avaient pris pour habitude d'emprunter la rampe de sortie du parking, afin d'entrer et sortir du parking et ce pour ne pas endommager leur véhicule.

Le tribunal constate également que la problématique de la pente de la rampe de sortie du garage avait d'ores et déjà été relevée dans le cadre du constat de l'expert PERSONNE6.) dans son rapport du DATE12.), et que lors de ce constat des essais ont été réalisés pour confirmer les dires des habitants de l'immeuble. Dès lors, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne sauraient prétendre que cette demande constitue une demande nouvelle, mais au contraire constitue un désordre qui existe depuis la construction de la rampe litigieuse, désordre que l'expert PERSONNE5.) a confirmé par des données techniques dans le cadre de son rapport.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le tribunal retient qu'il y a lieu d'entériner le rapport de l'expert PERSONNE5.) sur ce point et partant de condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme de 40.000 euros.

- Les frais d'architecte

Le tribunal constate que les parties au litige n'ont suite au jugement du DATE5.), plus pris position quant à la demande du Syndicat à voir condamner les parties PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement des frais et honoraires de l'architecte qui aurait pour mission de coordonner et surveiller les divers travaux de réfection et de remise en état.

Cette demande ayant été réservée, le tribunal se doit d'analyser la demande formulée par le Syndicat.

Le Syndicat a, dans le cadre de ses précédents écrits, évalué ce poste à 10% du coût des travaux, soit la somme de 21.940 euros, sinon à 13.390 euros, sinon plus subsidiairement à voir évaluer les frais ex aequo et bono.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent les frais et estiment que ces frais constitueraient un dommage futur, faute d'être certain, de sorte qu'ils demandent à voir débouter le Syndicat de sa demande.

Le tribunal constate que le Syndicat n'étaye sa demande sur base d'aucune pièce.

Il ne résulte également d'aucun élément du dossier que le Syndicat aurait eu recours à un architecte en vue de la coordination des divers travaux de réfection et de remise en état.

Le tribunal ne saurait sur base d'une simple éventualité, du recours par le Syndicat à un « coordinateur » de travaux condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au remboursement d'un préjudice hypothétique et incertain.

Partant, la demande du Syndicat en remboursement d'éventuels frais relatifs à la surveillance des travaux de réfection est à déclarer non fondée.

En conclusion :

Le tribunal retient qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux coûts de remises en état comme suit :

« TABLEAU »

B) Quant à la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à voir condamner le Syndicat à l'ensemble des frais d'expertise PERSONNE5.) ainsi que les frais des compléments d'expertise.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent le partage des frais d'expertise.

Le Syndicat demande à voir déclarer la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant à voir condamner le Syndicat à prendre définitivement en charge les frais et honoraires de l'expert PERSONNE5.) non fondée.

En l'espèce, il est indéniable que l'expertise PERSONNE5.) a été utile à l'issue du litige et qu'elle a permis au Tribunal d'en dégager une responsabilité dans le chef de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Dans la mesure où cette expertise s'est avérée utile à l'issue du litige, il convient de déclarer non fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant à voir condamner le Syndicat à prendre définitivement en charge les frais et honoraires de l'expert PERSONNE5.).

4. Les demandes accessoires

4.1. L'indemnité de procédure :

Le Syndicat demande à voir condamner demande à voir condamner les parties PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à lui payer le montant de 10.000 sur base de l'article 240 nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à voir condamner le Syndicat à leur payer la somme de 10.000 euros sur base de l'article 240 nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Il permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) succombant dans leurs prétentions à l'égard du Syndicat ne sauraient prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure, tandis qu'il serait inéquitable de laisser à l'unique charge du Syndicat l'entièreté des frais exposés pour la défense de ses intérêts, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande du Syndicat sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Compte tenu de l'import de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 7.000 euros.

4.2. Les frais et dépens

Le Syndicat demande à voir condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à l'ensemble des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire qui affirme en avoir fait l'avance.

Aux termes des articles 238 et 242 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

En l'espèce, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) succombant à l'instance dirigée contre eux par le Syndicat, ils sont à condamner *in solidum* au paiement des frais et dépens à l'égard du Syndicat, avec distraction au profit de leur mandataire qui en affirme avoir fait l'avance.

Par ces motifs

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en continuation des jugements n°NUMERO2.) du DATE2.) et n°187/2017 du DATE5.),

dit la demande du syndication partiellement fondée,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) la somme de 56.000 euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice,

déboute le syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) pour le surplus,

dit la demande PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en remboursement des frais de l'expertise PERSONNE5.) non fondée,

partant en déboute,

dit la demande en paiement d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) non fondée,

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) en paiement d'une indemnité de procédure fondée à concurrence du montant de 7.000 euros,

partant, condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum*, à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.), la somme de 7.000 euros à titre d'indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à tous les frais et dépens de l'instance introduite syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) avec distraction au profit de l'étude KRIEGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.