

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2022TALCH01/00320

Audience publique du mardi vingt décembre deux mille vingt-deux.

Numéros 177173, TAL-2018-00194, TAL-2018-00362 et TAL-2018-04580 du rôle

Composition :

Malou THEIS, premier vice-président,
Séverine LETTNER, premier juge,
Maïté BASSANI, juge,
Luc WEBER, greffier.

I.

E n t r e

PERSONNE1.), demeurant à L-(...) LIEU1.), 1B, (...),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 4 mai 2016,

comparaissant par la société à responsabilité limitée VOGEL AVOCAT S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1660 Luxembourg, 74, Grand-Rue, 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 236549, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GLODEN,

comparaissant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II.

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, 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 Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 22 décembre 2017,

comparaissant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1. la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

2. la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins du prédict exploit NILLES,

comparaissant par Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

III.

E n t r e

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.), établie à L-(...) LIEU1.), 1-1B, (...) , représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son (ou ses) gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 28 décembre 2018,

comparaissant par Maître Eliane SCHAEFFER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédict exploit TAPELLA,

comparaissant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

IV.

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, 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 Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 26 juin 2018,

comparaissant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1. la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPPELLA,

comparaissant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

2. la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPPELLA,

comparaissant par Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

1. Faits constants

Suivant acte de vente et de cessions de droits résultant d'une vente en état futur d'achèvement du 11 février 2008, PERSONNE1.) est devenue propriétaire d'un appartement faisant partie d'un complexe immobilier dénommé « Résidences

RESIDENCE1.) » sis à L-(...) LIEU1.), 1-1B, (...) (ci-après les Résidences RESIDENCE1.)).

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE1.)) était le promoteur des Résidences RESIDENCE1.).

En date du 4 mai 2006, la société SOCIETE1.) a conclu une convention de contrôle technique avec la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE3.)) qui a été chargée du contrôle technique et du suivi des travaux de construction des Résidences RESIDENCE1.).

Suivant contrat d'entreprise du 8 mars 2007, la société SOCIETE1.), en sa qualité de promoteur, a chargé la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après la société SOCIETE2.)) des travaux d'étanchéité et d'isolation des toitures plates des Résidences RESIDENCE1.).

Le 15 janvier 2007, la société SOCIETE3.) a rédigé un rapport de définition des risques auquel était annexée une liste des postes à contrôler par elle et le 23 janvier 2009, la société SOCIETE3.) a rédigé un rapport de fin de travaux et un rapport final d'étanchéité.

Au mois de novembre 2008, les appartements des Résidences RESIDENCE1.), dont celui de PERSONNE1.), ont été réceptionnés.

Au mois de janvier 2015, des infiltrations d'eaux sont survenues, causant des dégâts notamment dans l'appartement de PERSONNE1.), ainsi que dans le bâtiment A dit « (...) ».

La société SOCIETE1.) a mandaté le bureau d'expertise WIES afin d'établir un état des lieux et l'expert WIES a rendu deux constats en date des 9 mars 2015 et 18 août 2015.

Par ordonnance de référé n°172/2016 rendue en date du 25 mars 2016, une expertise judiciaire a été ordonnée et l'expert Gilles KINTZELE a été nommé à ces fins.

PERSONNE1.) a fait assigner la société SOCIETE1.) au fond suivant exploit d'huissier du 4 mai 2016.

L'expert KINTZELE a rédigé un premier rapport d'expertise en date du 24 novembre 2016 retenant un problème au niveau des étanchéités des toitures plates des Résidences RESIDENCE1.).

En date du 6 septembre 2017, l'expert KINTZELE a rédigé un second rapport d'expertise en relation avec le montant des travaux de remise en état qui s'imposeraient suite aux dégâts constatés dans son rapport du 24 novembre 2016.

L'expert KINTZELE a rendu son troisième rapport d'expertise en date du 20 juin 2019.

Par ordonnance de référé n°2020TALREFO/0009 rendue en date du 27 février 2020, le référé voie de fait intenté par la société SOCIETE1.) contre les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.), PERSONNE1.) et le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) (ci-après le SYNDICAT) a été déclaré irrecevable.

En 2020, la société SOCIETE1.) a décidé de faire procéder à certains travaux de remise en état urgents et elle a chargé, suite au refus de l'expert KINTZELE, l'expert ZEUTZIUS tant de la surveillance des travaux de réfection que des constatations utiles à faire lors des travaux.

L'expert ZEUTZIUS a rédigé les comptes rendus en date des 16 septembre 2020, 30 septembre 2020, 20 octobre 2020, 28 janvier 2021 et 3 février 2021. Il a rendu son rapport définitif en date du 11 mars 2022.

Les travaux de remise en état ont été réceptionnés suivant procès-verbaux 25 mai 2021, 28 mai 2021, 7 juin 2021, 17 juin 2021, 21 juin 2021 et 1^{er} juillet 2021.

2. Indications de procédure

Par exploit d'huissier du 4 mai 2016, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de l'entendre condamner au paiement d'un montant de 14.000 euros, sinon tout autre montant à déterminer par voie d'expertise avec les intérêts légaux à partir du 24 janvier 2015, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à faire exécuter les travaux de réfection et de mise en conformité de la toiture plate et du système de ventilation de l'immeuble sis à L-(...) LIEU1.), 1B, (...), aux frais de la société SOCIETE1.) et sous la surveillance du bureau d'expertise WIES.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande à voir nommer un expert dont les honoraires seront pris en charge par la société SOCIETE1.).

Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro 177173 du rôle.

Par exploit d'huissier du 22 décembre 2017, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) et à la société SOCIETE3.) pour les voir intervenir dans le litige principal introduit par PERSONNE1.) suivant exploit d'huissier du 4 mai 2016 et pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à tenir la société SOCIETE1.) quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans l'instance principale.

Elle sollicite la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) au paiement d'un montant de 7.978,80 euros à titre de frais et honoraires d'expert, d'un montant de 1.500 euros à titre de frais et honoraires d'avocat ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire, qui la demande en affirmant en avoir fait l'avance. Elle demande encore à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-00194 du rôle.

Par ordonnance de jonction du 15 janvier 2018, le juge de la mise en état a ordonné la jonction des affaires inscrites sous les numéros 177173 et TAL-2018-00194 du rôle.

Par exploit d'huissier du 28 décembre 2017, le SYNDICAT a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de l'entendre condamner à lui payer la somme de 220.744,08 euros + pm à titre des travaux de finition, réparations, réfections et remises en état requis en raison des vices et malfaçons pré-décrits affectant l'immeuble des Résidences RESIDENCE1.), sinon à tout autre montant même supérieur à dires d'expert ou à évaluer *ex aequo et bono* par le Tribunal, cette somme avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il demande encore la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de

- 20.000 euros + pm au titre de la remise en état des vices et malfaçons nouvellement constatés et

- 20.000 euros, sinon à tout autre montant même supérieur à dire d'expert, sinon à déterminer *ex aequo et bono* par le Tribunal, au titre de la perte de jouissance subie.

A titre subsidiaire, le SYNDICAT demande à lui voir donner acte qu'il se réserve le droit de demander une expertise supplémentaire pour faire constater les dégâts nouvellement apparus à la suite du dépôt du rapport définitif de l'expert KINTZELE et pour en évaluer le coût et pour faire constater la perte de jouissance subie et en évaluer le coût.

Le SYNDICAT sollicite enfin la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 5.000 euros correspondant aux frais et honoraires d'avocat exposés par lui, au paiement de tous les frais d'expertise additionnels éventuellement engendrés par le présent litige ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire, qui la demande en affirmant en avoir fait l'avance.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-0362 du rôle.

Par ordonnance de jonction du 28 février 2018, le juge de la mise en état a ordonné la jonction des affaires inscrites sous les numéros 177173, TAL-2018-00194 et TAL-2018-0362 du rôle.

Par exploit d'huissier du 26 juin 2018, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) et à la société SOCIETE3.) pour les voir intervenir dans le litige principal introduit par le SYNDICAT suivant exploit d'huissier du 28 décembre 2017 et pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à tenir la société SOCIETE1.) quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans l'instance principale introduite par le SYNDICAT.

Elle sollicite la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) au paiement d'un montant de 7.978,80 euros à titre de frais et honoraires d'expert, d'un montant de 5.000 euros à titre de frais et honoraires d'avocat ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire, qui la demande en affirmant en avoir fait l'avance. Elle demande encore à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-04580 du rôle.

Par ordonnance de jonction du 3 août 2018, le juge de la mise en état a ordonné la jonction des affaires inscrites sous les numéros 177173, TAL-2018-00194, TAL-2018-0362 et TAL-2018-04580 du rôle.

Par ordonnance n°41/2018 du 13 décembre 2018, le juge de la mise en état a ordonné un complément d'expertise et a renvoyé le dossier à ces fins devant l'expert KINTZELE.

A l'audience publique du 25 octobre 2022, l'instruction a été clôturée et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Valentin FÜRST, avocat, en remplacement de Maître Gaston VOGEL, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE1.).

Maître Jessica PACHECO, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat constitué, a conclu pour la société SOCIETE1.).

Maître Régis SANTINI, avocat constitué, a conclu pour la société SOCIETE2.).

Maître Julien KINSCH, avocat, en remplacement de Maître Brice OLINGER, avocat constitué, a conclu pour la société SOCIETE3.).

Maître Cathy MALLICK, avocat, en remplacement de Maître Eliane SCHAEFFER, avocat constitué, a conclu pour le SYNDICAT.

3. Appréciation

3.1. Les demandes de PERSONNE1.) et du SYNDICAT

3.1.1. La qualification des relations

Il est constant en cause que les appartements des Résidences RESIDENCE1.) ont été vendus par la société SOCIETE1.) suivant contrats de vente en l'état futur d'achèvement.

D'après l'article 1601-1 du code civil, la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en état futur d'achèvement.

D'après l'article 1601-2 du code civil, la vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente. La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du code civil comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement

à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

L'article 1601-4 du code civil précise qu' « *est considérée comme vente d'immeuble à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants, tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constituée par un lot en copropriété moyennant des versements et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction* ».

L'application des dispositions de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire, qui a introduit dans le code civil les articles 1601-1 et suivants, exige la réunion de trois conditions : il faut que l'immeuble faisant l'objet du contrat soit un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, que le vendeur se soit réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction et enfin que le prix soit stipulé payable pendant la période de construction (M.ELTER et F.SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, n° 191 et s.).

Eu égard aux principes dégagés ci-avant, il y a lieu de qualifier le contrat liant, d'une part, PERSONNE1.) et, et d'autre part, le SYNDICAT à la société SOCIETE1.), de contrat de vente en état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du code civil.

3.1.2. Les garanties attachées aux travaux

Il résulte de ce qui précède que les parties sont liées par une vente d'immeuble à construire soumise aux dispositions des articles 1601-1 à 1601-14 du code civil.

En matière de vente d'immeuble à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

L'article 1646-1 du code civil prévoit que « Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le

vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur. »

Il y a encore lieu de relever que le régime de responsabilité des promoteurs diffère suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause. En effet, l'article 1646-1 du code civil ne renvoie à la garantie décennale des constructeurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par une disposition particulière, l'article 1642-1 de ce même code.

Conformément à l'article 1642-1 du code civil, le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents.

Cette disposition ne s'applique qu'au vice qui s'est révélé avant le plus tardif des deux événements : soit, la réception des travaux, soit, l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur. Survenant au-delà de ce délai, le vice perd en effet la qualification d'apparent pour s'entendre d'un vice caché relevant de l'article 1646-1 du code civil (Jurisclasseur civil: Vente d'immeubles à construire, fasc. 20, numéro 93).

Finalement les vices cachés affectant les menus ouvrages sont soumis au délai d'action de deux ans. Le bref délai n'est pas applicable.

L'application des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil présuppose qu'il y ait eu réception de l'immeuble.

La réception des travaux étant comprise comme un acte juridique, elle doit résulter d'une volonté non équivoque de l'acquéreur de recevoir les travaux. La réception peut être expresse ou tacite. Dans ce dernier cas la volonté de l'acquéreur de recevoir l'ouvrage se déduit de divers éléments de fait et relève du pouvoir d'appréciation du juge.

En l'espèce, PERSONNE1.) verse un procès-verbal de réception de son appartement daté du 25 novembre 2008. Cependant, aucun procès-verbal relatif aux parties communes des Résidences RESIDENCE1.) ainsi que des autres appartements affectés par les désordres n'est versé en cause.

Le tribunal relève qu'il n'est cependant pas contesté en cause que l'ensemble des parties communes et privatives des Résidences RESIDENCE1.) ont été réceptionnées.

Il y a partant lieu de retenir qu'il y a eu réception et le litige est dès lors régi par les articles 1642-1 et 1646-1 et suivants du code civil.

3.1.3. Les vices et malfaçons

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, les vices et désordres dont sont affectés les immeubles des Résidences RESIDENCE1.) sont documentés par les rapports d'expertise KINTZELE des 24 novembre 2016, 28 août 2017 et 20 juin 2019.

Il résulte desdits rapports d'expertise KINTZELE que plusieurs problèmes distincts ont été relevés, à savoir la présence d'humidité à divers endroits du 1^{er} étage sous la dalle de la toiture plate, des fissurations dans les cloisons et carrelages du 1^{er} étage, une chute de plâtre et un défaut d'entretien de la toiture des Résidences RESIDENCE1.).

Le tribunal constate que la société SOCIETE1.) ne conteste pas les conclusions de l'expert KINTZELE relatives à l'existence des vices et désordres et leur origine, mais les responsabilités qui en découlent, au motif que l'expert aurait, dans un premier temps, retenu la responsabilité de la société SOCIETE2.) pour ensuite, dans son dernier rapport d'expertise du 20 juin 2019, retenir la responsabilité de la société SOCIETE1.).

Le tribunal tient à souligner qu'à l'égard de PERSONNE1.) et du SYNDICAT, seule la société SOCIETE1.), en sa qualité de promoteur et vendeur des appartements, est responsable des éventuels vices et désordres affectant les Résidences RESIDENCE1.). Par conséquent, les contestations de la société SOCIETE1.) quant aux conclusions de l'expert KINTZELE seront analysés dans le cadre des demandes en garantie formulées contre les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) (cf. point 3.2.3 ci-dessous).

Au vu des conclusions de l'expert KINTZELE, non contestées en cause, il y a lieu de déclarer les demandes de PERSONNE1.) et du SYNDICAT fondées.

3.1.4. Les indemnisations

a) Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir, dans son assignation, que si les dégâts causés à son appartement auraient été pris en charge par l'assurance habitation, il n'en demeurerait pas moins qu'elle aurait dû vivre avec ces dégâts pendant près de longs mois et qu'elle aurait dès lors subi une perte de jouissance de ce fait.

Elle explique encore qu'elle aurait dû effectuer de nombreuses démarches afin de faire réparer les dégâts. Elle évalue son préjudice à un montant de 14.000 euros et elle indique que la perte de jouissance et les tracasseries qui en résulteraient s'élèveraient à un montant de 9.000 euros pour la perte de jouissance et à un montant de 5.000 euros pour le préjudice moral.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées en cause, PERSONNE1.) augmente sa demande et sollicite le paiement d'un montant de 75.000 euros au titre d'indemnisation du préjudice moral, physique et de la perte de jouissance de son logement.

Elle explique qu'entre la première constatation des infiltrations au mois de janvier 2015 et jusqu'au mois de juillet 2015, moment où sa cuisine aurait été inondée par une augmentation drastique des infiltrations, personne n'aurait voulu comprendre ses inquiétudes. L'augmentation des infiltrations aurait provoqué une extension des dégâts. Sa cuisine ne serait plus opérationnelle en raison des courts circuits causés par les infiltrations d'eau dans la hotte, la plaque de cuisson, le frigo et le lave-vaisselle. La plaque de cuisson aurait court-circuité au tout début de l'apparition des infiltrations et son assurance privative aurait refusé toute prise en charge tant que les travaux de remise en état du toit ne seraient pas réalisés. Elle aurait donc dû cuisiner sur une gazinière et au micro-onde pendant six ans. De plus, des dégâts de même ampleur seraient apparus dans la salle de bain et le séjour au niveau des plafonds et de la moisissure serait apparue dans plusieurs pièces. Enfin, le plan de travail et les meubles suspendus de la cuisine auraient été déformés. Cette situation lui aurait causé un état de stress crescendo.

Elle soutient encore qu'elle aurait été accusée d'être à l'origine des dégâts en raison d'une modification apportée aux tuyaux d'aération lors de l'installation du meuble de la salle de bain. Elle aurait alors fini par tomber dans une grave dépression nerveuse dont elle n'aurait, jusqu'à aujourd'hui, pas réussi se sortir.

PERSONNE1.) fait encore plaider que ce ne serait que récemment que les problèmes liés aux infiltrations auraient été résolus, soit près de six ans après leur apparition. Or, malgré les travaux réalisés au niveau de la toiture au courant de l'année 2020, aucune amélioration n'aurait été constatée dans son appartement.

Elle expose qu'en raison de l'augmentation des dégâts et de la présence de cartons de déménagement dans son petit logement en attendant les travaux de remise en état, il lui aurait été impossible d'occuper son appartement entre le mois de janvier 2015 et fin de l'année 2020, de sorte qu'elle aurait dû se rendre dans sa résidence secondaire au Portugal.

Elle explique encore que les moisissures lui auraient provoqué des quintes de toux. Par ailleurs, l'odeur de moisi, les bruits d'infiltration d'eau s'écoulant dans les conduits de ventilations et derrière les meubles, des craquements provenant des appareils électroménagers lui auraient fait craindre un court-circuit menant à un feu. Pour éviter tout risque, elle aurait, la plupart du temps, débrancher tous les fusibles. Sa santé générale et même psychologique se serait dégradée au fil des années interminables de cette affaire

PERSONNE1.) soutient que la situation qui aurait perduré pendant plus de six années lui aurait causé un désordre important dans sa vie, sa santé et ses finances (déplacements en avions régulier, frais d'avocat, suivi médical, médicaments etc.).

Le SYNDICAT indique, aux termes de ses dernières conclusions, vouloir modifier sa demande suite aux travaux de finition, de réparation, de réfection et de remise en état requis exécutés en nature par la société SOCIETE1.), tant dans les parties communes que dans les parties privatives.

Il indique par conséquent réduire sa demande en indemnisation du préjudice matériel subi à la somme de 689,12 euros, sinon tout autre montant même supérieur à dire d'expert ou à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, correspondant aux frais de nacelle exposés par la copropriété dans le cadre de l'expertise KINTZELE.

Il déclare encore renoncer à ses demandes

- tendant à voir ordonner à la société SOCIETE1.) de faire procéder à la réalisation de l'intégralité des travaux requis endéans un délai de deux mois à compter du jugement à intervenir et sous peine d'une astreinte,
- tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 30.000 euros à titre de dommages et intérêts pour inconvénients et ennuis endurés,
- tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 30.000 euros à titre de dommages et intérêts pour défaut de jouissance subi tant depuis l'apparition des dégâts que pendant lors des travaux de remise en état requis.

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle aurait fait réaliser l'ensemble des travaux de réfection permettant de remédier les désordres affectant les Résidences RESIDENCE1.).

Par conséquent, toutes les demandes en indemnisation formulées par PERSONNE1.) et le SYNDICAT seraient devenues sans objet.

Elle conteste les dégâts allégués par PERSONNE1.) et le fait que ceux-ci ne cesseraient de s'aggraver, motif pris que les travaux de remise en état de la toiture auraient été réalisés et seraient achevés. Elle indique qu'elle aurait proposé à PERSONNE1.) de prendre en charge les frais de remplacement des appareils électroménagers endommagés, mais que PERSONNE1.) aurait préféré faire intervenir son assurance privée. En tout état de cause, les prétendus dégâts ne seraient pas prouvés.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) ne justifierait pas le montant de l'indemnisation sollicitée, ni à quel chef de préjudice ce montant correspondrait, de sorte qu'il y aurait lieu de rejeter purement et simplement la demande.

En ce qui concerne la demande du SYNDICAT tenant à l'indemnisation des frais de nacelles, la société SOCIETE1.) déclare se rapporter à prudence de justice.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) demande, en cas de condamnation dans son chef, à voir condamner les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à la tenir quitte et indemne de l'intégralité de cette condamnation.

b) Appréciation

- *La demande de PERSONNE1.)*

A titre liminaire, le tribunal relève que si dans son exploit introductif d'instance PERSONNE1.) avait distingué entre le trouble de jouissance et le préjudice moral subi par elle, il n'en est plus question dans ses conclusions subséquentes aux termes desquelles elle déclare augmenter sa demande en indemnisation à un montant de 75.000 euros sans plus de précision quant à la quote-part de ce montant se rapportant à la perte de jouissance et celle se rapportant au préjudice moral.

L'indemnité pour troubles de jouissance peut être réclamée, en cas de malfaçons affectant un immeuble, pour les privations de jouissance de celui-ci pendant le temps de la remise en état, p.ex. lorsqu'il est temporairement inhabitable, ou si

les réparations sont d'une envergure telle que le propriétaire qui continue à y habiter est sérieusement incommodé. L'indemnité pour troubles de jouissance réparant ainsi la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement, elle constitue un préjudice matériel. Les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice constituent un préjudice d'ordre moral (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd., n° 1174 et 1266).

En l'espèce, il résulte des rapports d'expertise KINTZELE des 24 novembre 2016, 28 août 2017 et 20 juin 2019 que les Résidences RESIDENCE1.), et notamment l'appartement de PERSONNE1.), sont affectées d'une série de dégâts et désordres.

Le tribunal relève que PERSONNE1.), tout en alléguant avoir dû quitter son appartement pour se rendre dans sa résidence secondaire au Portugal, ne verse aucune pièce établissant une privation effective de la disponibilité de son appartement en raison des désordres et dégâts.

Il y a dès lors lieu d'en déduire que l'indemnisation pour perte de jouissance réclamée se rapporte au volet moral résultant des tracasseries engendrées par les désordres constatés.

Au vu des éléments de la cause, le tribunal retient qu'il est établi en cause que PERSONNE1.) a subi un préjudice d'ordre moral chef des troubles et perte de jouissance subis en raison des désordres et dégâts affectant son appartement.

Il est encore établi en cause que les désordres et dégâts ont causé à PERSONNE1.) un préjudice moral distinct de celui résultant de la perte de jouissance de son appartement.

A défaut pour PERSONNE1.) d'avoir ventilé sa demande en indemnisation telle qu'augmentée aux termes de ses dernières conclusions, le tribunal retient dès lors qu'il y a lieu d'allouer à PERSONNE1.) un montant forfaitaire évalué *ex aequo et bono* à un montant de 15.000 euros du chef des préjudices moraux subis.

PERSONNE1.) demande à voir assortir la condamnation des intérêts légaux à partir d'une mise en demeure adressée par elle à la société SOCIETE1.) en date du 24 janvier 2015.

Il ne résulte d'aucune pièce soumise à l'appréciation du tribunal que la mise en demeure du 24 janvier 2015 a été remise à la société SOCIETE1.).

L'assignation en justice valant mise en demeure de payer, il y a lieu d'assortir la condamnation des intérêts au taux légal à partir de l'assignation du 4 mai 2016, jusqu'à solde.

- *La demande du SYNDICAT*

En l'espèce, il résulte des pièces versées en cause, que le SYNDICAT a loué une nacelle en date du 4 février 2019, jour d'une visite des lieux de l'expert KINTZELE.

Il est encore établi en cause que le SYNDICAT a procédé au paiement de la facture relative à la location de cette nacelle à hauteur d'un montant de 689,12 euros.

La responsabilité de la société SOCIETE1.) étant engagée et les frais de location de nacelle ayant été exposés par le SYNDICAT dans l'intérêt du litige, il y a de faire droit à la demande et de condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 689,12 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 décembre 2017, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

En ce qui concerne les demandes en garantie formulée par la société SOCIETE1.), celles-ci seront analysées ci-après (cf. point 3.2.3.).

3.2. Les demandes de la société SOCIETE1.) contre les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.)

3.2.1. La qualification des relations

- *La relation entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.)*

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a conclu, en date du 8 mars 2007 un contrat d'entreprise avec la société SOCIETE2.) relatif à fourniture et la mise en œuvre des travaux de toiture plate dans le cadre de la construction des Résidences RESIDENCE1.).

Il est de principe que la suite normale d'un contrat est son exécution parfaite par chacune des parties contractantes.

En s'engageant dans le contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'oblige à exécuter des travaux exempts de malfaçons, conformes aux règles de l'art, au cahier des charges et aux dispositions du marché. La responsabilité contractuelle de l'entrepreneur a pour objet d'assurer au maître de l'ouvrage une parfaite

exécution des engagements souscrits. De son côté, le maître de l'ouvrage s'oblige à payer le prix convenu.

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

En l'espèce, il est constant pour ne pas être contesté, que tant les parties communes que les parties privatives des Résidences RESIDENCE1.) ont fait l'objet d'une réception.

Le litige est dès lors régi par les articles 1792 et 2270 du code civil.

- *La relation entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.)*

Il est constant en cause que suivant convention de contrôle technique du 4 mai 2006, la société SOCIETE3.) a été chargée d'une mission de contrôle technique en vue de la conclusion d'une police d'assurance garantie biennale et décennale.

Au sens de l'article 1710 du code civil, le contrat de louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Selon l'article 1779 du code civil, constitue notamment un contrat de louage d'ouvrage et d'industrie celui des architectes, entrepreneurs d'ouvrages et techniciens par suite d'études, devis ou marchés.

Vue la mission incombant à la société SOCIETE3.) en vertu de la convention susvisée du 4 mai 2006, la convention de contrôle technique est à qualifier de contrat d'entreprise, de sorte qu'il y a lieu d'appliquer le régime des responsabilités en découlant au litige.

Il résulte des développements qui précèdent que les parties communes ainsi que les parties privatives des Résidences RESIDENCE1.) ont fait l'objet d'une réception.

Le litige est dès lors régi par les articles 1792 et 2270 du code civil.

3.2.2. Les garanties attachées aux travaux

En matière de vice de la construction, les articles 1792 et 2270 du code civil instituent une garantie respectivement décennale pour les vices affectant des gros ouvrages et en compromettant la solidité, et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages. Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage (Georges RAVARANI, La responsabilité civile, Pas.2014, n° 625).

Doivent être qualifiés gros ouvrages les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et, ensuite, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité du bâtiment, à l'exclusion des parties mobiles. Doit être qualifié menu ouvrage tout élément qui n'est réalisé qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ainsi que celui qui ne participe pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement est admissible au titre de l'entretien ou de simple remise à neuf, sans destruction (Cour d'appel, 11 juillet 2012, n°37825).

La jurisprudence retient désormais qu'il convient d'attacher non seulement à la fonction de l'ouvrage pour la stabilité et la sécurité de l'édifice mais également l'utilité de manière à considérer comme affectant un gros ouvrage, les malfaçons qui rendent une chose immobilière impropre à sa destination (Georges RAVARANI, La responsabilité civile, Pas.2014, n° 625).

Lorsqu'un dommage atteint un gros ouvrage, le domaine de la garantie décennale ne se limite pas à la perte totale ou partielle de l'édifice. La notion de perte totale ou partielle de l'édifice n'exige pas que le vice affectant le gros ouvrage porte atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendre impropre à l'usage. Il suffit qu'un gros ouvrage soit atteint d'une malfaçon pour qu'il y ait perte partielle. La garantie décennale doit couvrir les simples malfaçons sous la seule condition qu'ils intéressent les gros ouvrages. Il faut préciser que le coût de la remise en état n'a pas à être pris en considération. Par contre si l'existence d'un dommage est suffisante, elle est également nécessaire. Des défauts mineurs courants qui ne peuvent être évités et auxquels le maître de l'ouvrage doit s'attendre ne peuvent engager la responsabilité décennale des constructeurs (Cour d'appel, 11 janvier 2006, P. 33, 150 ; Cour d'appel, 6 juin 2007, rôles n° 31120 et 31648).

En l'espèce, il résulte à suffisance des rapports d'expertise KINTZELE des 24 novembre 2016, 28 août 2017 et 20 juin 2019 que les désordres affectant les Résidences RESIDENCE1.) trouvent leur origine dans des vices affectant les toitures plates des Résidences, et notamment l'étanchéité de celles-ci.

Il a été retenu en jurisprudence, que constitue des gros ouvrages le carrelage extérieur des terrasses et balcons (Cour 14 juillet 2005, n° rôle 29022, C.) c/ SOC.1.) ; Cour 15 décembre 1988, V.) c/ W.), K.) ; Cass. française 3e civ.

9.12.1975, Bull. III, n° 362). Il en est de même de la façade du bâtiment (Cour 11 janvier 2006, n° rôle 29699 et 29711; Cour 6 juin 2007, n° rôle 31120 et 31648), des terrasses et balcons eux-mêmes, indépendamment de leur recouvrement, des bancs de fenêtres, escaliers en maçonnerie et toitures et des joints des carrelages extérieurs, solidaires de la chape et protégeant contre les infiltrations d'eau. (cf. à propos de joints de dilatation et arêtes en ciment, cassation française 3e, 3 mai 1978, Bull. civ. p. 138, citée par Georges Liet-Veaux, Le droit de la construction, 9e édition, p. 429)(in., Cour d'appel, 11 juillet 2012, n°37825).

Par conséquent, les vices affectant les toitures des Résidences RESIDENCE1.) sont dès lors soumis à la garantie décennale.

Le tribunal ne dispose d'aucune information relative à la réception des travaux, mais au vu du rapport de fin de travaux du 23 janvier 2009 établi par la société SOCIETE3.), les travaux auraient été réceptionnés au mois de décembre 2008. La société SOCIETE1.) ayant introduit sa demande à l'encontre des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) suivants exploits d'huissier des 22 décembre 2017 et 26 juin 2018, il y a lieu de retenir qu'elle n'est pas forclosée à agir.

3.2.3. Les responsabilités en cause

a) La demande en rejet de pièce

La société SOCIETE2.) sollicite le rejet des pièces numéros 35, 37, 38, 39, 40, 41 et 42 versées en cause par la société SOCIETE1.) en raison de la partialité évidente de l'expert ZEUTZIUS. Elle expose que l'expert ZEUTZIUS aurait été mandaté dans des conditions qui remettraient en cause son impartialité.

Elle reproche à l'expert ZEUTZIUS d'avoir largement accrédité la thèse de la société SOCIETE1.). Elle se base sur le courrier du 26 août 2020 versé en cause, duquel il ressortirait que l'expert ZEUTZIUS aurait clairement un parti pris pour la société SOCIETE1.). De plus, la société SOCIETE2.) n'aurait jamais reçu la moindre correspondance en relation avec cette mission d'expertise et la tenue des visites des lieux.

A titre subsidiaire, elle demande au tribunal de ne pas tenir compte des pièces précitées dans le cadre de son appréciation.

La société SOCIETE1.) conteste la demande de la société SOCIETE2.), motif pris que bien que les rapports d'expertise de l'expert ZEUTZIUS ne constituent pas des rapports judiciaires, l'ensemble des parties en causes auraient été convoquées aux réunions. De plus, les rapports auraient été valablement communiqués en cause et soumis au débats contradictoire.

Elle fait valoir qu'étant donné qu'elle contesterait le rapport d'expertise KINTZELE du 20 juin 2019 à certains égards, les rapports ZEUTZIUS constitueraient des éléments provenant d'un homme de l'art pour contredire les conclusions de l'expert KINTZELE qu'elle jugerait erronées.

Elle conteste toute partialité alors qu'un expert serait forcément toujours rémunéré par la personne qui le mandaterait, ce simple fait ne saurait conférer un caractère partial à ses conclusions.

Appréciation

Il est constant en cause que les comptes rendus et rapport d'expertise de l'expert ZEUTZIUS sont à qualifier de rapports unilatéraux.

L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie fait dresser à l'appui de ses prétentions, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, une telle expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et si elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties elle est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral (Cass. 7.11.2002, Pas.32, 363; Cour d'appel 3 mai 2007, n° 31.186, Cour d'appel 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle).

Il mérite encore d'être souligné qu'à moins que les juges n'aient de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se soient trompés et que l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause, les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence, alors surtout s'il n'est opposé aux conclusions motivées de l'expert judiciaire que l'avis d'un expert qui a été choisi unilatéralement par l'une des parties et qui a opéré en dehors des garanties légales que présente l'expertise contradictoire ordonnée par les autorités judiciaires (Cour d'appel, 18 décembre 1962, Pas. 19, 17).

Le tribunal constate qu'il résulte des pièces versées en cause par la société SOCIETE1.) que l'ensemble des parties, et notamment la société SOCIETE2.), ont été informées de l'exécution des travaux de remise en état et que ceux-ci seraient effectués sous le contrôle de l'expert ZEUTZIUS, suite au refus de l'expert KINTZELE (pièce numéros 32 à 34 de la farde de pièce n°3 de Maître KRONSHAGEN).

Le fait pour la société SOCIETE2.) de ne pas avoir assisté à la première réunion d'expertise ZEUTZIUS relève d'un choix purement personnel dans son chef.

Par ailleurs, l'ensemble des comptes rendus et le rapport final établis par l'expert ZEUTZIUS ont été versés en cause et ont dès lors été soumis à discussions entre parties. Ils ne sauraient dès lors être écartés de par le simple fait qu'ils sont unilatéraux.

En ce qui concerne les reproches de partialité formulés par la société SOCIETE2.), il n'existe pas de dispositions légales en ce qui concerne les expertises extra-judiciaires, mais il convient de leur appliquer la même rigueur qu'aux expertises judiciaires en ce qui concerne la condition d'impartialité du technicien.

A ce titre, l'article 437 du nouveau code de procédure dispose que, le technicien doit accomplir sa mission avec conscience, objectivité et impartialité.

En vertu des dispositions de l'article 1315 alinéa 1^{er} du code civil, il appartient à la partie qui allègue un fait à l'appui de ses prétentions de le prouver. La société SOCIETE2.) doit donc établir les faits qui l'ont amenée à douter de l'impartialité de l'expert ZEUTZIUS et qui pourraient conduire le tribunal à tirer la même conclusion.

Or, mis à part les reproches relatifs aux conditions de nomination et de rémunération de l'expert ZEUTZIUS, la société SOCIETE2.) ne fait état d'aucun fait concret et n'apporte aucun élément de preuve.

Le moyen tiré de l'impartialité de l'expert extra-judiciaire n'est dès lors pas fondé.

La demande tendant au rejet des pièces numéros 35, 35, 38, 39, 40, 41 et 42 de Maître KRONSHAGEN est à rejeter pour être non fondée.

b) La demande dirigée contre la société SOCIETE2.)

i) *Les moyens et prétentions des parties*

La société SOCIETE1.) demande à voir dire que la société SOCIETE2.) serait responsable des désordres affectant les Résidences RESIDENCE1.). Elle demande dès lors à voir condamner la société SOCIETE2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre.

Elle fait valoir que la responsabilité de la société SOCIETE2.) serait recherchée en sa qualité d'entrepreneur chargé de la réalisation des travaux de toitures des Résidences RESIDENCE1.).

La société SOCIETE1.) soutient qu'elle contesterait les conclusions de l'expert KINTZELE dans son dernier rapport d'expertise du 20 juin 2019, motif pris que l'expert mettrait en cause, et pour la première fois, la responsabilité de la société SOCIETE1.) en sa qualité de direction des travaux alors qu'auparavant, il aurait toujours été question de la seule responsabilité de la société SOCIETE2.).

Elle fait valoir qu'il résulterait des courriers qu'elle aurait adressés à l'expert KINTZELE suite à ce rapport, que l'expert n'aurait pas disposé de tous les renseignements pertinents, de sorte que ses conclusions seraient erronées. Elle aurait fait parvenir ces informations manquantes à l'expert KINTZELE en lui demandant de bien vouloir rédiger un avenant à son dernier rapport d'expertise. L'expert KINTZELE aurait toutefois refusé de rédiger un avenant à son rapport d'expertise du 20 juin 2019.

La société SOCIETE1.) soutient que les remontées par vapeur aux ventilations seraient dues au fait que le pare-vapeur n'aurait pas été raccordé aux ventilations sortantes de la toiture. Ce manquement relèverait de la responsabilité de la société SOCIETE2.). Elle verse à l'appui de ses prétentions un rapport de chantier du bureau d'étude génie technique du 12 juillet 2007, qui viendrait contredire les conclusions de l'expert KINTZELE dans son rapport d'expertise du 20 juin 2019.

En ce qui concerne les remontées de vapeur contre la structure de l'auvent, la société SOCIETE1.) soulève qu'il résulterait des rapports d'expertise KINTZELE des 24 novembre 2016 et 28 août 2017 que la remontée du pare-vapeur n'avait pas été remontée tel que prévu lors des travaux d'étanchéification. Dans son rapport d'expertise du 20 juin 2019, l'expert KINTZELE retiendrait que la société SOCIETE2.) n'aurait pas pu voir que le pare-vapeur n'avait pas été remonté. Or, cela serait impossible, étant donné que ce serait la société SOCIETE2.) qui aurait posé l'isolation avant que les travaux d'étanchéification en soient réalisés. La société SOCIETE2.) aurait donc dû s'apercevoir qu'il n'y avait pas de remontée par-vapeur.

Elle explique encore que la société SOCIETE2.) aurait été chargée de la mise en œuvre des isolations thermiques en général sur la toiture et que la pose d'un isolant à l'intérieur de la structure d'auvent aurait été prévue sur le plan détaillé faisant partie intégrante du cahier des charges. La responsabilité de la société SOCIETE2.) ne ferait dès lors aucun doute. Elle se réfère également aux comptes rendus et au rapport d'expertise ZEUTZIUS du 11 mars 2022, desquels il résulterait que la responsabilité de la société SOCIETE2.) serait engagée.

La société SOCIETE1.) conclut en faisant valoir que la société SOCIETE2.) n'aurait pas réalisé les travaux de toiture (étanchéité et isolation) dans les règles de l'art.

Elle conteste toute responsabilité dans son chef du fait d'une prétendue mauvaise coordination des travaux.

La société SOCIETE2.) expose que l'appel en garantie formulé à son encontre par la société SOCIETE1.) serait forgé par les conclusions de l'expert KINTZELE dans son rapport d'expertise du 20 juin 2019.

L'expert KINTZELE aurait retenu que l'imputabilité de la survenance des défaillances qu'il aurait constatée pointerait clairement la responsabilité de la société SOCIETE1.) et donc du maître d'ouvrage. Aucune faute susceptible d'engager la responsabilité de la société SOCIETE2.) ne serait établie. Seule la direction des travaux serait responsable de la mauvaise coordination des travaux de toiture et d'étanchéité de celle-ci.

Les constatations de l'expert KINTZELE seraient corroborées par le rapport RD3 du 24 août 2019 de la société SOCIETE3.) alors qu'aucune réserve relative aux travaux réalisés par la société SOCIETE2.) n'aurait été retenue.

La société SOCIETE1.) ne disposerait d'aucun élément de preuve tendant à démontrer une faute susceptible d'engager la responsabilité de la société SOCIETE2.).

A titre subsidiaire, la société SOCIETE2.) demande, pour le cas où sa responsabilité serait retenue, à voir dire que le comportement de la société SOCIETE1.) serait totalement exonératoire.

Elle expose que la société SOCIETE1.) aurait assuré la direction des travaux de sorte qu'elle aurait été maître d'ouvrage mais également maître d'œuvre. La cause du dommage constaté proviendrait d'une erreur commise par la direction des travaux, soit celle du maître de l'ouvrage.

Or, bien qu'il résulte du caractère d'ordre public de la responsabilité décennale que l'immixtion du maître de l'ouvrage dans les prérogatives du constructeur ne soit pas de nature à libérer celui-ci de sa responsabilité du chef de ses obligations, il n'en resterait pas moins qu'il existerait un tempérament à cette règle dans l'hypothèse où le maître de l'ouvrage serait notoirement aussi compétent que le constructeur et qu'il aurait exercé certaines prérogatives normales de celui-ci. Tel serait le cas en l'espèce, alors que la société SOCIETE1.) aurait les compétences notoires et son implication en qualité de maître d'ouvrage seraient flagrantes.

Aucun organe n'aurait été mandaté pour assurer la coordination des travaux, le maître de l'ouvrage ayant pleinement assumé cette charge. De plus, la société SOCIETE1.) aurait entrepris des démarches afin de remédier aux problèmes constatés en mandatant une société tierce pour la remise en état. Son implication serait dès lors récurrente et serait totalement exonératoire dans le chef de la société SOCIETE2.).

ii) Appréciation

La tâche de l'entrepreneur consiste à mettre en œuvre son savoir-faire à partir de la conception d'un maître d'œuvre. En contractant, il s'engage à exécuter tous les travaux nécessaires à la perfection de l'ouvrage, de manière que celui-ci présente tous les éléments de stabilité et de durée par rapport à l'état actuel des connaissances, qu'il respecte toutes les conditions d'achèvement et que l'ouvrage soit en tous points conforme à l'art de bâtir et aux règles de sa profession.

Les constructeurs ne peuvent pareillement espérer échapper à la responsabilité en se prévalant de vices de matériaux employés. L'entrepreneur est le principal responsable des vices de matériaux. (Georges RAVARANI, La responsabilité civile, Pas.2014, n°620).

Ainsi, le constructeur a une obligation de réaliser un ouvrage exempt de vices, obligation qui est de résultat.

La société SOCIETE2.) devait donc réaliser les travaux de toiture dont elle avait été chargée dans les règles de l'art.

La société SOCIETE1.) émet des contestations quant aux conclusions de l'expert KINTZELE dans son rapport du 20 juin 2019 mettant en cause sa responsabilité en tant que maître de l'ouvrage.

Les conclusions de l'expert judiciaire n'ont qu'une valeur consultative, et que les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts, si leur conscience s'y oppose. Toutefois, les juges ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé les données qui lui ont été soumises (Cour d'appel 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28).

Ainsi, le tribunal ne suivra pas l'avis des experts judiciaires s'il résulte d'éléments de preuve objectifs produits par les parties que les experts n'ont pas rempli leur mission avec diligence, impartialité et dans le respect du principe du contradictoire, respectivement que leurs conclusions sont erronées.

En l'espèce, il résulte des rapports d'expertise des 24 novembre 2016 et 28 août 2017, que l'expert KINTZELE a relevé l'existence des dommages suivants dans les parties intérieures des Résidences RESIDENCE1.) : détachement de plâtre dans divers lots, des écoulements d'eau dans divers lots, des infiltrations, des fissures au niveau des carrelages dans certains lots, des traces d'humidité, la présence de fissures dans les murs et plafonds de certains lots.

En ce qui concerne la toiture des Résidences RESIDENCE1.), l'expert KINTZELE a relevé ce qui suit :

« 4.2.2. Toiture extérieure

Sur la toiture, la partie SOCIETE2.) indique qu'il n'y a aucune pente de réalisée dans la dalle ce qui explique qu'il peut y avoir des zones de stagnation d'eau. Le complexe mis en œuvre est, selon la partie SOCIETE2.) : pare-vapeur, isolation thermique en laine de roche 14 cm, double couche d'étanchéité bitumineuse.

La partie RESIDENCES RESIDENCE1.) explique qu'il y a eu une intervention réalisée en juillet 2015 sur les deux buses de ventilation du lot 4, appartement le plus touché par les infiltrations. Depuis lors, il n'y a plus eu d'entrée d'eau dans ce lot. Cette affirmation de la partie RESIDENCES RESIDENCE1.) s'est avérée être inexacte alors que de nouvelles infiltrations se sont produites dans l'appartement du lot 4. Différents sondages réalisés à ce moment-là montraient la présence d'eau dans l'isolation thermique, selon la partie RESIDENCES RESIDENCE1.). Des photos prises en date du 11 novembre 2015 et montrant une couche d'eau sur l'ensemble de la toiture sont également présentées au soussigné.

Quant au soussigné, il fait les constats suivants sur la toiture :

- présence de végétation ;*
- présence d'un avaloir obturé par des feuilles et autres ;*
- présence de stagnations d'eau localisées jusqu'à 2 cm de hauteur ;*
- absence de coiffe sur 4 buses de ventilation (cf. 3 coiffes ont été remises en place lors de la visite des lieux) ;*
- présence de deux systèmes différents pour l'extraction des ventilations, verticales pour les appartements à l'arrière et latérales pour les appartements à l'avant ;*
- présence de lés mal soudés sur les remontées latérales et en partie courante*

L'inspection par caméra endoscopique permet de constater que le flexible de la hotte est directement raccordé au tuyau dans le béton. Sur celui-ci, une rehausse est posée pour ponter l'épaisseur de l'isolation.

Lors de la seconde visite, 4 sondages ont été réalisés sur la toiture du bâtiment. Le 1^{er} sondage, effectué au droit d'une évacuation de hotte, a révélé qu'il n'existait aucun raccord entre le pare-vapeur et l'évacuation à proprement

parler. Le pare vapeur était légèrement humide, de même que la partie inférieure de l'isolation en laine de roche (condensation).

Le 2^e sondage a été réalisé dans une zone où l'étanchéité n'était pas correctement soudée. Il a pu être constaté que la première étanchéité était totalement désolidarisée de la deuxième couche. L'isolation en laine de roche était humide sur toute sa hauteur. Il n'y avait pas de stagnation d'eau sur le pare-vapeur.

Le 3^e sondage a été réalisé à quelque 2 mètres du second. Les constats d'humidité sont identiques à ceux faits pour le 2^e sondage.

Un dernier et 4^e sondage a été entrepris à l'opposé sur la toiture, du côté de la rue.

Là, il a pu être constaté que de l'eau stagnait sur le pare-vapeur et que l'isolation en laine de roche était mouillée ».

En ce qui concerne les causes et origines des désordres constatés, l'expert KINTZELE a retenu, aux termes de ses rapports d'expertise des 24 novembre 2016 et 28 août 2017, ce qui suit :

« 4.3. Causes et origines

Le soussigné retient plusieurs familles de dommages.

4.3.1. Infiltrations

« Le soussigné retient que les raccords aux buses de ventilation et d'évacuation des hottes en partie arrière du bâtiment (buses sortant verticalement) ne sont pas réalisées conformément aux règles de l'art, alors que le pare-vapeur ne se raccorde pas à ces tuyaux. De même, le soussigné a constaté différentes zones où l'étanchéité était décollée. Le soussigné ne peut toutefois pas préciser depuis quand ces décollements sont présents mais retient toutefois que le bureau de contrôle n'avait pas émis de remarque sur les travaux en toiture à la fin du chantier (voir rapport RD3 en annexe). L'ensemble de ces malfaçons a conduit à la présence d'eau dans l'isolation de toiture. Cette eau est ensuite venue mouiller les plafonds dans les différents studios et appartements au travers des percements dans la dalle au droit de hottes et tuyaux de ventilations dont question ci-dessus. De même, cette eau sur le pare-vapeur s'est écoulée le long de la façade pour laisser les traces visibles lors de la troisième visite. En effet, alors que la partie de toiture en porte-à-faux a été ajoutée par la suite, il est fort probable que le pare-vapeur ait été arrêté au bord de la dalle de béton à fleur de la façade et qu'aucun relevé n'ait été réalisé avec ce pare vapeur.

Selon le soussigné, la responsabilité de la partie SOCIETE2.) est engagée dans le dommage rencontré alors qu'elle avait réalisé le pare-vapeur, l'isolation et l'étanchéité sur la toiture.

4.3.2. Fissuration de carrelages

Le mur sur lesquels sont posés ces carrelages est un mur non porteur, suivant ce que le soussigné a pu lire sur les plans de stabilité. Suivant les instructions du

bureau d'études, un joint de deux centimètres a dû être laissé en tête de ces murs pour tenir compte de la déformation de la dalle.

Le soussigné reconnaît que l'eau présente dans l'isolation thermique de la toiture constitue effectivement une surcharge pour la dalle de la toiture. Cette surcharge conduit à une déformation supplémentaire de la dalle en béton mais qui, selon le soussigné, reste très limitée et peut de ce fait être considérée comme négligeable. En effet, puisque les raccords aux buses de ventilation et des hottes n'ont pas été correctement réalisés, si le niveau d'eau libre était monté trop haut dans l'isolation thermique, celle-ci aurait coulé, tel un robinet ouvert, dans les différents studios et appartements concernés. Selon le soussigné, l'eau n'aura donc pu s'accumuler dans l'isolation thermique de la toiture, sous l'étanchéité, que sur une hauteur de l'ordre de quelques millimètres tout au plus, ce qui, in fine, est tout à fait supportable pour la dalle en béton. Le soussigné retient également qu'avant d'avoir de l'eau libre sur la dalle en béton, celle-ci aura été absorbée par l'isolation en laine de roche jusqu'à saturation, de sorte que le poids de cette isolation thermique est également plus important. Toutefois, le soussigné est d'avis que même cette surcharge ne doit pas conduire à une déformation excessive de la dalle. En effet, une dalle béton est calculée pour des surcharges plus élevées. Selon le soussigné, l'origine des fissurations des carrelages n'est donc pas à rechercher dans les travaux de la partie SOCIETE2.) mais plutôt dans le fait que lors de la réalisation du cimentage sur les parois concernées, l'entreprise ayant exécuté ces travaux a créé des points durs entre la cloison non portante et la dalle de toiture. Ainsi, ces points durs auront transmis la déformation de la dalle de toiture dans la paroi non portante et ainsi induit des tensions dans les carrelages de sorte que ceux-ci se sont fissurés. La responsabilité de l'entreprise ayant fait ces travaux de cimentage est donc engagée dans le cas présent.

4.3.3. Fissuration dans les cloisons

Les fissures dans les plafonnages se retrouvent toutes sur les cloisons non portantes. Ainsi, le soussigné peut reprendre le même raisonnement que celui tenu au point 5.3.2 ci-dessus. Selon le soussigné, l'origine des fissurations dans les plafonnages n'est donc pas à rechercher dans les travaux de la partie SOCIETE2.) mais plutôt dans le fait que lors de la réalisation des plafonnages sur les parois concernées, l'entreprise ayant exécuté ces travaux a créé des points durs entre les cloisons non portantes et la dalle de toiture. Ceux-ci sont à l'origine de la fissuration dans les plafonnages. La responsabilité de l'entreprise de plafonnage est, selon le soussigné, engagée ici.

Pour ce qui concerne le lot 10, les microfissures rencontrées trouvent leur origine dans le raccord entre deux matériaux différents, du fait que ceux-ci travaillent différemment. Le soussigné considère que ces dommages esthétiques n'ont aucun rapport avec les infiltrations rencontrées sur la partie arrière du bâtiment.

4.3.4. Chute de plâtre

Le soussigné renvoie pour ce dommage au rapport de l'expert WIES du 19 juillet 2013, dont copie en annexe, alors que lui-même n'a plus rien pu constater du fait que les réparations avaient été réalisées. Il en déduit, alors que l'expert WIES écrit qu'aucune trace d'humidité n'était à noter sur le plafond, que les travaux de la partie SOCIETE2.) ne sont pas à impliquer dans ce dommage, alors que la cause est à rechercher dans une malfaçon de l'entreprise de plâtrage. A ce jour, le soussigné ne peut, du fait que les plâtres avaient déjà été refaits, pas décrire plus amplement la cause même du phénomène (mauvaise adhérence, mauvaise application du primer d'accrochage, ...).

4.3.5. Entretien de la toiture

Le soussigné relève encore que, selon lui, l'entretien de la toiture présente quelques lacunes, comme en témoignent l'avaloir bouché et la végétation constatée lors de la sa visite. Les stagnations d'eau que le soussigné a pu voir sur les photos transmises par la partie PERSONNE1.) et datant de septembre 2015 et novembre 2015 en sont également la preuve. Cette eau s'accumulant sur l'étanchéité de la toiture indique que les avaloirs de la toiture devaient être obturés à ce moment-là, en tout cas, suffisamment bouchés pour ne pas pouvoir évacuer l'eau au fur et à mesure que la pluie tombe. Selon le soussigné, en cas de forte pluie, comme cela était le cas en septembre 2015 (voir relevé en annexe), la hauteur d'eau s'accumulant sur l'étanchéité peut alors devenir importante (plusieurs millimètres) mais cette charge supplémentaire reste malgré tout en dessous de la capacité portante de la dalle et la déformation de la dalle engendrée par cette charge restera aussi sous les valeurs de calculs du bureau d'études statiques. Le soussigné considère donc que s'il n'y avait pas de points durs entre les cloisons non portantes et la dalle de toiture, la déformation de cette dalle liée à la surcharge d'eau aurait pu avoir lieu sans engendrer de dommage à ces cloisons.

Selon le soussigné, l'entretien de la toiture relève des compétences de la copropriété. Malgré ce manque d'entretien, le soussigné reste d'avis que la copropriété n'a pas de responsabilité dans les dommages survenus à l'intérieur de la résidence. »

L'expert KINTZELE en conclut que « Le soussigné conclut que la partie SOCIETE2.) est responsable des infiltrations qui se sont produites dans les différents appartements et au niveau de la façade, mais pas pour les autres dommages revendiqués, comme la fissuration des carrelages et les dommages aux plâtres. Selon le soussigné, alors que ces dommages sont apparus sur des cloisons non portantes, il a dû y avoir création de points durs en tête de ces cloisons de sorte que la déformation de la dalle de toiture a engendré des contraintes non voulues dans ces cloisons. Il y a lieu d'aller rechercher les responsabilités des entreprises étant à l'origine de ces points durs, comme

éventuellement l'entreprise de gros-œuvre, le plafonneur ou le carreleur (ces entreprises ne font pas partie de la présente assignation) ».

Suite au complément d'expertise sollicité par l'ensemble des parties, l'expert KINTZELE retient, aux termes de son rapport d'expertise du 20 juin 2019, ce qui suit :

« Tout d'abord, le soussigné retient qu'il y a un problème de condensation dans le complexe de l'isolation thermique suite à la réalisation non conforme, c'est-à-dire sans relevés verticaux aux tuyaux de ventilation, respectivement à la structure de l'auvent. Dans ce contexte est à préciser que la partie SOCIETE2.) a bien posé le pare vapeur horizontal sur la dalle béton, qui en cours de chantier permettait de protéger rudimentairement le gros-œuvre. Au moment de la pose de ce pare-vapeur, les gaines de sortie de ventilation n'existaient indéniablement pas encore et la structure portante métallique de l'auvent n'était pas encore en place non plus.

Le soussigné ne sait pas qui a réalisé les travaux de la structure de l'auvent, mais cette firme n'a pas exécuté les travaux tels prévus au plan.

Vu que la structure métallique a été enrobée d'un bardage en panneaux OSB, lorsque la partie SOCIETE2.) est revenue sur place pour faire l'étanchéification, elle ne pouvait plus voir que le pare-vapeur n'avait pas été remonté tel que prévu au plan. La partie SOCIETE2.) ne pouvait pas voir non plus que l'intérieur de la structure de l'auvent n'était pas isolé thermiquement.

Par contre, la direction des travaux est manifestement ici en faute et aurait dû signaler à l'entreprise qui a fait la structure de l'auvent qu'il y avait des non-conformités par rapport au plan.

Ceci étant, lorsque la partie SOCIETE2.) est revenue sur chantier pour réaliser l'isolation thermique horizontale en laine de roche et l'étanchéité sur la toiture, il semble que les ventilations n'étaient pas encore en place. Ici, la partie SOCIETE2.) avait tout à fait connaissance de l'inachèvement du pare-vapeur. Ni la partie SOCIETE2.), ni la direction des travaux ne sont intervenus pour qu'il y ait exécution conforme du pare-vapeur dont question.

Les problèmes de condensation n'expliquent cependant que partiellement les problèmes. Il y a manifestement des décollements de la membrane d'étanchéité, réalisée par la partie SOCIETE2.), donnant lieu à des infiltrations d'eau.

(...) ».

Le tribunal relève que l'expert KINTZELE met dorénavant en cause la responsabilité de la société SOCIETE1.) en ce qui concerne la remontée par vapeur aux ventilations.

Il résulte d'un rapport de chantier du bureau d'études génie technique du 12 juillet 2007 que

« Suite à une discussion avec SOCIETE2.), il a été convenu que les sorties de ventilation en toiture doivent être réalisées de la manière suivante :

- Sortie unique : la gaine doit dépasser de 20cm le niveau du béton de la dalle de toiture. SOCIETE2.) placera ensuite un élément pare-pluie pré-isolé

- Sorties multiples : ces sorties seront reprises dans une enceinte en maçonnerie, fermée par un couvercle en tôle.

Les gaines doivent être calorifugées dans leur partie extérieure. Les gaines seront trop proches pour permettre la pose d'un chapeau extérieur.

La ventilation de l'enceinte se fera latéralement ».

En ce qui concerne la remontée du pare-vapeur contre la structure de l'auvent, il ressort encore du courrier du 3 septembre 2019 précité, que c'est la société SOCIETE2.) qui a posé l'isolation avant l'étanchéification, et ce bien après la pose de l'auvent. Ces affirmations ne sont pas contestées par la société SOCIETE2.).

Il y a dès lors lieu de retenir qu'étant donné qu'elle a posé l'isolation, elle a forcément dû s'apercevoir qu'il n'y avait pas de remontée par vapeur, ceci d'autant plus que ces travaux lui incombait au titre du cahier des charges.

Le tribunal relève encore qu'il résulte d'un rapport de chantier hebdomadaire n°48 (pièce n° 16 de Maître KRONSHAGEN) que l'architecte avait demandé à la société SOCIETE2.) de venir « poser un isolant entre les consoles métalliques bords extérieurs sur tout le pourtour des bâtiments directement après le congé collectif. La solution d'un styrodur de 8cm est retenue ».

Il est encore indiqué dans ce rapport que la société SOCIETE2.) devait voir s'il y avait lieu de poser une ou deux couches d'étanchéité sur la corniche.

Il résulte du rapport hebdomadaire n°74 que la société SOCIETE1.) avait demandé à la société SOCIETE2.) d'intervenir suite aux constats d'humidité afin de faire les corrections nécessaires.

Enfin, le tribunal constate que les problèmes d'humidité avaient été relevés par la société SOCIETE3.) dans son rapport du 28 juillet 2008 et que la société SOCIETE1.) avait demandé à la société SOCIETE2.) d'intervenir afin de régler les problèmes d'humidité, en date du 18 juillet 2008.

Au vu de l'ensemble des éléments repris ci-avant, il y a lieu de retenir que c'est à tort que l'expert KINTZELE a retenu la responsabilité de la société

SOCIETE1.) et il y a lieu de s'écarter de ses conclusions quant à ce point contenues dans son rapport d'expertise du 20 juin 2019.

Pour le surplus, il y a lieu de retenir que les conclusions de l'expert KINTZELE quant à l'origine des dégâts et désordres affectant les Résidences RESIDENCE1.) ne sont pas contestées par la société SOCIETE2.). Par ailleurs, l'expert ZEUTZIUS confirme les conclusions de l'expert KINTZELE dans ses comptes rendus dressés au cours des travaux de remise en état.

Il y a dès lors lieu de retenir que la société SOCIETE2.) est responsable des dégâts et désordres affectant les Résidences RESIDENCE1.) et de déclarer la demande en garantie formulée par la société SOCIETE1.) fondée.

c) La demande dirigée contre la société SOCIETE3.)

i) *Les moyens et prétentions des parties*

La société SOCIETE1.) recherche la responsabilité de la société SOCIETE3.) en sa qualité de bureau de contrôle chargé d'effectuer un contrôle technique et un suivi des travaux.

Elle soutient que la responsabilité de SOCIETE3.) serait engagée alors qu'elle aurait failli à ses obligations de contrôle et de surveillance par rapport aux travaux réalisés par la société SOCIETE2.) et se trouvant à l'origine des désordres affectant les Résidences RESIDENCE1.).

La société SOCIETE1.) fait plaider que la mission d'un bureau de contrôle comprendrait la vérification de la qualité des matériaux mis en œuvre ainsi que la signalisation de tous les défauts et manquements.

Elle explique que la société SOCIETE3.) aurait effectué des contrôles réguliers et un suivi des travaux de la construction des Résidences RESIDENCE1.). A ce titre, elle aurait établi de nombreuses fiches de contrôles, dont une fiche de contrôle du 5 juillet 2007 et une fiche de contrôle du 28 juillet 2008 qui auraient retenu la présence d'humidité et de divers problèmes en relation avec les travaux de toiture. Toutefois, dans son rapport final du 23 janvier 2009, la société SOCIETE3.) n'aurait émis aucune réserve quant aux travaux de toitures réalisés par la société SOCIETE2.).

Par conséquent, en ne tenant pas compte, dans son rapport final, des problèmes de la toiture relevés au cours de la construction, la société SOCIETE3.) aurait failli à ses obligations et engagerait sa responsabilité.

La société SOCIETE3.) demande à voir déclarer la demande en garantie dirigée à son encontre non fondée.

Elle fait plaider qu'elle n'aurait commis aucune faute dans l'exécution de ses obligations. Elle expose qu'au regard des articles 1 à 3 de la convention du 4 mai 2006 conclu avec la société SOCIETE1.), elle avait une mission de contrôle ponctuelle par sondage afin de permettre à la société SOCIETE1.) de souscrire une police d'assurance en garantie biennale et décennale et de permettre à l'assureur de mesurer le risque qu'il allait prendre en acceptant d'assurer les travaux. Sa mission était dès lors de réduire les risques de désordres inhérents susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation d'une construction et non de garantir l'absence de désordre. Sa mission n'aurait pas englobé la direction et la surveillance générale des travaux.

Elle explique qu'elle aurait effectué des contrôles lorsqu'elle aurait été appelée ou de manière inopinée et ce serait limitée à un examen visuel des ouvrages pour autant que ceux-ci auraient été accessibles au moment de son intervention.

La société SOCIETE3.) fait valoir que l'obligation dont elle aurait été débitrice serait une obligation de moyen conformément à la jurisprudence applicable en la matière. Cette obligation deviendrait une obligation de résultat uniquement lorsqu'il serait établi que le maître de l'ouvrage ou une entreprise aurait attiré l'attention du bureau de contrôle sur un problème particulier qui se serait posé. Tel ne serait cependant pas le cas en l'espèce.

Il appartiendrait dès lors à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve positive que la société SOCIETE3.) aurait commis une faute en lien causal avec le dommage qu'elle aurait subi. En l'espèce, une telle preuve ferait défaut alors qu'aucune faute précise ne serait reprochée par la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE3.). De même, l'expert KINTZELE n'aurait retenu aucune faute dans le chef de la société SOCIETE3.).

Elle fait encore plaider qu'il résulterait des conditions générales annexées à la convention du 4 mai 2006 que la volonté des parties aurait été, sans doute possible, de soumettre les prestations de la société SOCIETE3.) à une obligation de moyen.

A titre subsidiaire, et pour le cas où sa responsabilité serait retenue, la société SOCIETE3.) formule une demande en garantie contre la société SOCIETE2.).

A titre infiniment subsidiaire, elle demande à voir instituer un partage de responsabilité entre elle et la société SOCIETE2.) ne dépassant pas plus de 10% dans le chef de la société SOCIETE3.).

ii) *Appréciation*

En date du 4 mai 2006 a été signée une convention de contrôle technique entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.).

La convention de contrôle technique prévoit dans son article 1 que

« Le contrôle technique exercé par SOCIETE3.) a pour but de réduire les risques de désordres inhérents à l'édification des ouvrages : ces risques sont ceux visés par les polices d'assurances professionnelles de responsabilité décennale et biennale.

Par ouvrage, il faut comprendre tout ce qui est structurel, c'est-à-dire tous les éléments de construction reposant sur les mêmes fondations que l'ouvrage proprement dit.

Le contrôle technique de SOCIETE3.) portera sur les gros ouvrages tels qu'ils sont définis par la loi luxembourgeoise du 28 décembre 1976 et l'avis du Conseil d'Etat relatif à cette loi ».

L'article 2 prévoit que *« L'intervention de SOCIETE3.) ne portera :*

- ni sur les murs de soutènement extérieurs disjoints de l'ouvrage,*
- ni sur les canalisations extérieures jusqu'en limite de propriété,*
- ni sur la solidité des avoisinants,*
- ni sur le fonctionnement des installations,*
- ni sur la sécurité incendie,*
- ni sur la sécurité et protection de la santé ».*

Enfin, l'article 3 précise que *« la mission de Contrôle Technique exercée par SOCIETE3.) permet au Maître d'Ouvrage de souscrire une police d'assurance RC Décennale garantissant la responsabilité de tous les participants à l'acte de construire ».*

Le tribunal relève qu'il ressort d'un contrat de commande du 8 mars 2007 versé en cause (pièce n°1 de Maître KRONSHAGEN), qu'un bureau d'architectes avait été chargé du contrôle et de la coordination générale du chantier.

Il résulte de ce qui précède, que la mission confiée à la société SOCIETE3.) n'était pas une mission complète et générale de contrôle des travaux, mais uniquement une mission de contrôle limitée en vue de la conclusion d'une police d'assurance à la fin des travaux.

Il résulte des éléments de la cause, qu'en cours de chantier, la société SOCIETE3.) a attiré l'attention de la société SOCIETE1.) sur des problèmes d'humidité et de désordres affectant la toiture des Résidences RESIDENCE1.).

Ainsi, il ressort d'une fiche de contrôle du 5 juillet 2007 que

« Lors de notre visite, nous avons pu constater que les panneaux d'isolation destinés aux toitures terrasses des deux bâtiments, étaient restés stockés un certain temps sur la toiture, sans être correctement protégés des intempéries. De ce fait, tous les panneaux (même ceux plus ou moins protégés) ont été soumis aux fortes pluies de ces dernières semaines et sont donc trempés sur une ou plusieurs faces.

Nous rappelons que l'étanchéité doit être soudée sur un support propre et sec, afin d'éviter que par temps chaud, l'eau emprisonnée sous la membrane ne s'évapore et n'endommage l'étanchéité (cloquage).

Dans l'état actuel des choses, il nous semble indispensable de remplacer tous les panneaux par des nouveaux, complètement secs, et de prendre cette fois toutes les dispositions nécessaires pour qu'ils le restent (protection adaptée ou livraison juste avant la pose).

Par ailleurs nous souhaiterions être prévenus lors du début des travaux de pose des panneaux isolant, afin de pouvoir constater que des panneaux sains sont mis en œuvre.

De la même manière, nous rappelons que l'écran pare-vapeur devra être posé sur un support propre et sec ».

Il ressort encore d'une fiche de contrôle du 27 août 2008 que

« (...) – les problèmes d'humidité apparus autour des 3 sorties en plafond des appartements 4 et 5 peuvent être dus à des infiltrations au niveau des raccords d'étanchéité sur les sorties ou à la condensation d'eau éventuellement emprisonnée dans le complexe. Il conviendrait de surveiller le taux d'humidité de ces zones, afin de vérifier s'il est lié aux conditions atmosphériques, mais aussi de procéder au contrôle et à la reprise des raccords d'étanchéité en toiture ».

Il y a encore lieu de relever que le rapport de fin de travaux du 23 janvier 2009 établi par la société SOCIETE3.) indique, concernant l'étanchéité des toitures, que « les travaux visualisés n'ont pas appelé de réserve ».

Le simple fait que le rapport de fin de travaux ne fait mention d'aucune réserve en relation avec les travaux d'étanchéité des toitures des Résidences RESIDENCE1.) ne saurait engager la responsabilité de la société SOCIETE3.). En effet, compte tenu du fait que la société SOCIETE3.) n'était pas chargée d'une mission de contrôle complète, elle n'avait pas pour mission de procéder à des

investigations ou d'effectuer des démarches actives pour assurer un suivi dans le cadre des redressements à réaliser suite aux problèmes qu'elle aurait signalés.

Il suit de tout ce qui précède que la société SOCIETE3.) a entièrement rempli ses obligations contractuelles vis-à-vis de la société SOCIETE1.), en signalant les problèmes d'humidité et d'étanchéité constatés par elle lors des travaux de construction, de sorte que la demande dirigée à son encontre est à déclarer non fondée.

Par conséquent, la demande en garantie dirigée par la société SOCIETE3.) contre la société SOCIETE2.) est devenue sans objet.

3.2.4. Les demandes en indemnisation formulées par la société SOCIETE1.)

a) Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) sollicite le paiement d'un montant de 474.138,76 euros en principal, se composant comme suit :

- un montant de 10.779,56 euros ttc pour les travaux d'étanchéification des tuyaux de ventilation,
- un montant de 19.464,07 euros ttc à titre du pilotage travaux/chantier,
- un montant de 28.019,70 euros ttc à titre de frais d'expertise ZEUTZIUS,
- un montant de 286.957,40 euros ttc à titre de travaux de réfection de la toiture,
- un montant de 66.083,20 euros ttc à titre de travaux de façade,
- un montant de 1.492,17 euros ttc à titre de frais et génie technique,
- un montant de 13.468,26 euros ttc à titre de frais de réfection des carrelages,
- un montant de 33.301,38 euros ttc à titre de frais de peinture,
- un montant de 744 euros ttc à titre des aménagements intérieurs,
- un montant de 13.829,02 euros ttc à titre de réserve.

La société SOCIETE2.) conteste les frais et honoraires de l'expert ZEUTZIUS pour être excessifs et mirobolants. Elle soutient que ces frais devraient rester à charge de la société SOCIETE1.).

En ce qui concerne les autres montants réclamés, elle fait valoir qu'étant donné que la société SOCIETE1.) aurait fait effectuer les travaux de remise en état de manière spontanée, elle ne saurait être tenue d'indemniser la société SOCIETE1.) pour les frais exposés par elle.

La société SOCIETE1.) fait répliquer qu'elle se serait exécutée en nature à l'égard de PERSONNE1.) et du SYNDICAT en faisant l'avance des travaux de remise en état. Etant donné que la responsabilité de la société SOCIETE2.) serait établie en cause, celle-ci serait tenue au remboursement des frais relatifs aux travaux de remise en état.

Elle explique encore qu'elle aurait fait réaliser les travaux de remise en état sous toute réserve et que face au refus de l'expert KINTZELE d'intervenir postérieurement à son dernier rapport du 20 juin 2019, elle n'aurait pas eu d'autre choix que de mandater l'expert ZEUTZIUS pour le charger de la surveillance des travaux de remise en état.

b) Appréciation

Il résulte des développements qui précèdent (cf. point 3.2.3. ci-dessous) que la société SOCIETE2.) est seule responsable des désordres affectant les Résidences RESIDENCE1.).

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a fait procéder aux travaux de remise en état tels que préconisés par l'expert KINTZELE dans ses rapports des 24 novembre 2016, 28 août 2017 et 20 juin 2019 sous toutes réserves et elle a fait l'avance des frais en relation avec ces travaux. Elle a donc subi un dommage de ce chef.

Si la victime a droit à une réparation intégrale de son dommage, elle a également l'obligation de minimiser son dommage.

Il est de principe que « la réparation a pour but de faire disparaître le dommage subi par la victime » (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 27 mars 1954, Pas. 16, p. 181) et que « la victime d'un dommage a le droit d'exiger que le responsable la replace dans l'état où elle se serait trouvée si ce dommage n'était pas intervenu » (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 21 mars 1956, Pas. 16, p. 540) ; la réparation doit donc être intégrale.

Or, la réparation intégrale d'un dommage causé n'est assurée que par le remboursement des frais de remise en état de la chose ou par le paiement d'une somme d'argent représentant la valeur de la chose. Peu importe l'enrichissement de la victime, l'essentiel au regard du principe de la réparation intégrale réside dans ce que la victime soit remplacée dans la situation où elle se serait trouvée en l'absence de dommage (Cour d'appel, 26 février 1997, numéro rôle 18054).

La société SOCIETE1.) a fait exécuter les travaux de redressement nécessaires et exposés les frais suivants:

- travaux d'étanchéification des tuyaux des de ventilation,
- frais du pilotage travaux/chantier,
- frais d'expertise ZEUTZIUS,
- travaux de réfection de la toiture,
- travaux de façade,
- frais et génie technique,
- frais de réfection des carrelages,
- frais de peinture,
- aménagements intérieurs.

Aux termes de son rapport d'expertise du 28 août 2017, l'expert KINTZELE a retenu que

« Le soussigné conclut que la partie SOCIETE2.) est responsable des infiltrations qui se sont produites dans les différents appartements et au niveau de la façade, mais pas pour les autres dommages revendiqués, comme la fissuration des carrelages et les dommages aux plâtres. Selon le soussigné, alors que ces dommages sont apparus sur des cloisons non portantes, il a dû y avoir création de points durs en tête de ces cloisons de sorte que la déformation de la dalle de toiture a engendré des contraintes non voulues dans ces cloisons. Il y a lieu d'aller rechercher les responsabilités des entreprises étant à l'origine de ces points durs, comme éventuellement l'entreprise de gros-œuvre, le plafonneur ou le carreleur (ces entreprises ne font pas partie de la présente assignation) ».

Au vu des conclusions de l'expert KINTZELE, la société SOCIETE1.) ne peut pas prétendre au remboursement des frais relatifs à la réfection des carrelages.

En ce qui concerne les frais d'expertise ZEUTZIUS, le tribunal retient que la réalisation des travaux de remise en état sous le contrôle d'un expert n'étaient pas préconisés par l'expert KINTZELE.

Le fait pour la société SOCIETE1.) de recourir aux services d'un expert pour superviser les travaux de remise en état relève dès lors d'un choix purement personnel dans son chef. Les frais relatifs à ce choix doivent être supportés par la société SOCIETE1.) et ne sont dès lors pas à mettre à charge de la société SOCIETE2.).

Il en va de même en ce qui concerne les frais de pilotage des travaux, respectivement du chantier.

La société SOCIETE1.) réclame un montant de 13.829,02 euros ttc à titre de réserve.

Le tribunal constate qu'elle ne fournit aucune explication ni aucune pièce justifiant ce montant. Il y a dès lors lieu de rejeter ce volet de la demande pour être non fondé.

En ce qui concerne les frais relatifs aux travaux d'étanchéification des tuyaux des de ventilation, aux travaux de réfection de la toiture, aux de travaux de façade, aux frais de génie technique, aux frais de peinture et à l'aménagement intérieurs, le tribunal relève que la société SOCIETE2.) ne formule aucune contestation concrète ou précise en relation avec les montants réclamés par la société SOCIETE1.).

Les montants réclamés étant justifiés au vu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, il y a lieu, en vertu du principe de la réparation intégrale et en l'absence de contestation, de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) et de la déclarer fondée à concurrence d'un montant de 399.357,71euros (10.779,56 + 286.957,40 + 66.083,20 + 1.492,17 + 33.301,38 + 744).

La société SOCIETE1.) demande à voir assortir la condamnation des intérêts légaux à partir du décaissement, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Le tribunal relève que seules les factures relatives aux travaux sont versées en cause mais non les différentes preuves de paiement. Il y a dès lors lieu d'assortir la condamnation des intérêts au taux légal à partir du 22 décembre 2017, date de la première assignation en intervention, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue de la demande en garantie dirigée par la société SOCIETE1.) contre la société SOCIETE2.) (cf. point 3.2.3 a) ci-dessus), il y a encore lieu de condamner la société SOCIETE2.) à tenir la société SOCIETE1.) quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre.

4. Les demandes accessoires

4.1. Les indemnités de procédure

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le SYNDICAT sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE3.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) demande à voir débouter PERSONNE1.) et le SYNDICAT de leur demande.

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).

L'article 240 du nouveau code de procédure civile 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 (Cour de cassation, 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

- Les demandes de PERSONNE1.) et du SYNDICAT

En l'occurrence, eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de PERSONNE1.) et du SYNDICAT l'entièreté des frais exposés pour la défense de leurs intérêts, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à leur demande respective sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Quant au montant à allouer, le tribunal ne peut prendre en considération que les honoraires d'avocat pour évaluer l'indemnité à allouer étant donné que PERSONNE1.) et le SYNDICAT n'ont ni allégué, ni prouvé avoir eu à supporter d'autres frais que des honoraires d'avocat. 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 3.000 euros.

Il y a dès lors lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et au SYNDICAT la somme de 3.000 euros chacun à titre d'indemnité de procédure.

- La demande de la société SOCIETE3.)

En l'occurrence, eu égard à l'issue du litige opposant la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE3.), il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de la société SOCIETE3.) l'entièreté des frais exposés pour la défense de leurs intérêts, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à leur demande respective sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Quant au montant à allouer, le tribunal ne peut prendre en considération que les honoraires d'avocat pour évaluer l'indemnité à allouer étant donné que la société SOCIETE3.) n'a ni allégué, ni prouvé avoir eu à supporter d'autres frais que des honoraires d'avocat. 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 1.500 euros.

Il y a dès lors lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE3.) la somme de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

4.2. Les frais et honoraires d'avocat

La société SOCIETE1.) sollicite la condamnation *in solidum*, sinon chacune pour le tout des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) au paiement des frais et honoraires d'avocat exposés par elle pour assurer sa défense dans le cadre du présent litige.

Aux termes de ses dernières conclusions elle évalue ses frais à un montant de 39.870,26 euros.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation 9 février 2012, Arrêt N° 5/12, JTL 2012, N° 20, page 54 ; Cour d'appel 20 novembre 2014, N° 39462 du rôle ; Cour d'appel 26 mars 2014, Pas 37, page 105).

Pour chaque demande, la partie demanderesse doit toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal en ce qui concerne la demande basée sur la responsabilité civile et la preuve de l'iniquité et du paiement de frais non compris dans les dépens en

ce qui concerne la demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait de succomber à la demande adverse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour la partie défenderesse.

L'exercice de l'action en justice n'est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du code civil, que lorsqu'il dégénère en abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

La faute qui est reproché à la partie qui succombe doit par conséquent être une faute distincte de celle qui lui a été reprochée et qui a mené à l'introduction de l'action en justice.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) reproche à la société SOCIETE2.) de ne pas avoir exécuté les travaux de toiture conformément aux règles de l'art et d'être partant à l'origine des dégâts et désordres affectant les Résidences RESIDENCE1.).

Il ne résulte pas des éléments de la cause que l'attitude des parties défenderesses ait dégénéré en abus ou serait constitutif d'une faute distincte de celle qui a mené à l'introduction de la présente demande en justice.

Il y a dès lors lieu de rejeter la demande de la société SOCIETE1.) en paiement des frais et honoraires d'avocat.

4.3. L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

L'exécution provisoire étant en l'espèce facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties (Cour d'appel, 8 octobre 1974, Pas. 23, page 5 ; Cour d'appel, 7 juillet 1994, N° 16604 et 16540 du rôle).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner.

Eu égard à l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

4.4. Les frais d'expertise

La société SOCIETE1.) sollicite la condamnation des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) au paiement des frais d'expertise KINTZELE dont elle affirme avoir fait l'avance, soit un montant de 13.810,95 euros.

Les frais d'expertise et les frais de la procédure de référé étant à comprendre dans les dépens, une condamnation à part n'est pas à prononcer en ce qui les concerne.

4.5. Les frais et dépens

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, la société SOCIETE1.), succombant aux instances dirigée contre elle par PERSONNE1.) et le SYNIDCAT, est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Au vu de l'issue de l'instance dirigée par la société SOCIETE1.) contre la société SOCIETE3.), la société SOCIETE1.) est à condamné aux frais et dépens de cette instance.

Au vu de l'issue de l'instance dirigée par la société SOCIETE1.) contre la société SOCIETE2.), celle-ci est à condamner aux frais et dépens de cette instance, en ce compris les frais d'expertise à concurrence d'un montant de 13.810,95 euros.

Par ces motifs

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties,

reçoit les demandes principales et les demandes en garantie en la forme,

dit fondée en principe la demande de PERSONNE1.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

évalue le préjudice subi par PERSONNE1.) au montant de 15.000 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 15.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 4 mai 2016, jusqu'à solde,

dit fondée en principe la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

donne acte au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) de la réduction de sa demande en indemnisation,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) la somme de 689,12 euros avec les intérêts légaux à partir du 28 décembre 2017, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande en garantie et la demande en indemnisation dirigée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL contre la société à responsabilité limitée SOCIETE3.),

dit sans objet la demande en garantie de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) contre la société anonyme SOCIETE2.) SA,

dit fondée la demande en garantie et en indemnisation dirigée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL contre la société anonyme SOCIETE2.) SA,

partant condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à tenir quitte et indemnifier la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de tout montant que celle-ci sera amenée à payer PERSONNE1.) et au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.),

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 399.357,71 euros, avec

les intérêts légaux à partir du 22 décembre 2017, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit fondées les demandes de PERSONNE1.), du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.), au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), la somme de 3.000 euros chacun sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL tendant au remboursement des honoraires d'avocats exposés par elle,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance dirigée contre elle par PERSONNE1.), et en ordonne la distraction au profit de la société à responsabilité limitée VOGEL AVOCAT S.à r.l., représentée aux fins de la présente instance par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance dirigée contre elle par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.), et en ordonne la distraction au profit de Maître Eliane SCHAEFFER, avocat à la Cour concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance dirigée par elle contre la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), et en ordonne la distraction au profit de Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance dirigée contre elle par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, y compris les frais d'expertise à concurrence d'un montant de 13.810,95 euros, et en ordonne la distraction au profit de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.