

**Jugement civil no 267/2016 (première chambre)**

Audience publique du mercredi treize juillet deux mille seize.

**Numéros 138974, 142755 du rôle**

**Composition :**

Thierry HOSCHEIT, premier vice-président,  
Vanessa WERCOLLIER, juge,  
Lynn STELMES, juge délégué,  
Linda POOS, greffier.

**I. 138974**

**Entre :**

1. le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son SYNDIC, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., représentée par son gérant actuellement en fonctions, ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

2. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

3. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

4. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE1.),

5. PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE1.),

6. PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE1.),

7. PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE1.),

8. PERSONNE7.), demeurant à L-ADRESSE1.),

9. PERSONNE8.), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER d'Esch/Alzette du 27 mai 2011,

comparaissant par Maître Christian JUNGERS, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

1. la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

comparaissant par Maître François DELVAUX, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. Maître Marguerite RIES, avocat à la cour, demeurant à L-1610 Luxembourg, 50, avenue de la Gare, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE4.), déclarée en état de faillite par jugement en date du 22 juin 2007,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

comparaissant par elle-même,

## **II. 142755**

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie demanderesse en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE d'Esch/Alzette des 26 et 27 septembre 2011 et aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 27 septembre 2011,

comparaissant par Maître François DELVAUX, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

1. la société anonyme SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Patrick WEINACHT, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l., en abrégé SOCIETE5.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no NUMERO4.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Steve HELMINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

3. la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no NUMERO5.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit LISE,

comparaissant par Maître Brice OLINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

4. la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no NUMERO6.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit LISE,

comparaissant par Maître Anne FERRY, avocat, demeurant à Luxembourg,

5. la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no NUMERO7.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Aurélia FELTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

6. la société anonyme SOCIETE9.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO8.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit LISE,

comparaissant par Maître Paulo FELIX, avocat, demeurant à Luxembourg,

7. la société anonyme SOCIETE10.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO9.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit LISE,

comparaissant par Maître Claude COLLARINI, avocat, demeurant à Luxembourg.

### **Le Tribunal :**

Par exploit d'huissier du 27 mai 2011, le syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) (ci-après le syndic) ainsi que les copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.) et PERSONNE8.) (ci-après les copropriétaires) font donner assignation à la S.A. SOCIETE2.) et à Maître Marguerite RIES, prise en sa qualité de curateur de la S.A. SOCIETE3.), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège pour

- en ce qui concerne les vices et malfaçons dont est affectée la résidence RESIDENCE1.)
  - o la S.A. SOCIETE2.) s'entend condamner à remettre l'immeuble en état et d'entamer les travaux requis endéans le mois de la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 250€par jour de retard,
  - o sinon au cas où la S.A. SOCIETE2.) n'aurait pas entamé les travaux endéans le délai indiqué les parties demanderesses se voir autoriser à procéder eux-mêmes aux travaux requis aux frais des deux parties défenderesses
  - o sinon voir condamner la S.A. SOCIETE2.) au paiement du coût des travaux requis, évalué à 20.000€ et voir fixer leur créance à admettre au passif de la faillite de la S.A. SOCIETE3.) à 20.000€
- en ce qui concerne les dommages subis par les voisins PERSONNE9.)/PERSONNE10.) du fait d'inondations dues à des problèmes de canalisation affectant la résidence RESIDENCE1.)
  - o voir condamner la S.A. SOCIETE2.) à payer au syndicat la somme de 24.593,08€avec les intérêts légaux à partir du 20 janvier 2010, sinon à partir du jour de la demande en justice et voir fixer la créance à admettre au passif de la faillite de la S.A. SOCIETE3.) à 24.593,08€

Les parties demanderesses demandent encore à voir condamner « l'assignée » à leur payer une indemnité de procédure de 1.500€ augmentée par la suite à 2.500€ et aux dépens de l'instance avec distraction au profit de leur avocat constitué.

A l'appui de leur demande, les parties demanderesses exposent que la S.A. SOCIETE2.) et la S.A. SOCIETE3.) formaient ensemble une association momentanée qui a fait construire la résidence RESIDENCE1.) en qualité de promoteur. En cette qualité ils seraient solidairement responsables des vices et malfaçons affectant l'immeuble tels que constatés par un rapport d'expertise Wies du 12 janvier 2009.

Cette instance figure au rôle sous le numéro 138974.

Par exploit d'huissier des 26 et 27 septembre 2011, la S.A. SOCIETE2.) fait donner assignation à

- 1) la S.A. SOCIETE4.), prise en sa qualité d'architecte dans le cadre de la réalisation de la résidence RESIDENCE1.)
- 2) la s.à r.l. SOCIETE5.), prise en sa qualité de bureau d'étude dans le cadre de la réalisation de la résidence RESIDENCE1.)

- 3) la s.à r.l. SOCIETE6.), prise en sa qualité de bureau de contrôle technique dans le cadre de la réalisation de la résidence RESIDENCE1.)
- 4) la s.à r.l. SOCIETE7.), prise en sa qualité d'entreprise ayant réalisé les travaux de démolition, de terrassement et de gros-œuvre dans le cadre de la réalisation de la résidence RESIDENCE1.)
- 5) la s.à r.l. SOCIETE8.), prise en sa qualité de d'entreprise ayant réalisé les travaux de carrelage et de granit dans le cadre de la réalisation de la résidence RESIDENCE1.)
- 6) la S.A. SOCIETE9.), prise en sa qualité d'entreprise chargée de travaux d'étanchéité de l'immeuble dans le cadre de la réalisation de la résidence RESIDENCE1.)
- 7) la S.A. SOCIETE10.), prise en sa qualité d'entreprise chargée de travaux d'étanchéité de l'immeuble dans le cadre de la réalisation de la résidence RESIDENCE1.)

pour les voir intervenir dans l'instance introduite à son encontre suivant exploit du 27 mai 2011 et pour les entendre condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à sa charge dans le cadre de l'instance principale.

La S.A. SOCIETE2.) demande encore à voir condamner les parties défenderesse sur intervention à lui payer une indemnité de procédure de 2.500€ et à les voir condamner aux dépens de l'instance.

Cette instance figure au rôle sous le numéro 142755.

Par mention au dossier du 26 octobre 2015, les deux instances ont été jointes.

A l'audience du 11 mai 2016, l'instruction a été clôturée.

A l'audience du 29 juin 2016, le juge de la mise en état a été entendu en son rapport oral.

Maître Fanny GABAUDAN, avocat, en remplacement de Maître Christian JUNGERS, avocat constitué, a conclu pour les parties demanderesses.

Maître Aurélie BELINGAR, avocat, en remplacement de Maître François DELVAUX, avocat constitué, a conclu pour la société SOCIETE2.).

Maître Gwendoline BELLA, avocat, en remplacement de Maître Marguerite RIES, avocat constitué, a conclu pour la société SOCIETE3.) en faillite.

Maître Sarah BEVILACQUA, avocat, en remplacement de Maître Patrick WEINACHT, avocat constitué, a conclu pour la société SOCIETE4.).

Maître Laurence MODERT, avocat, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, avocat constitué, a conclu pour la société SOCIETE5.) S.à r.l..

Maître Brice OLINGER, avocat constitué, a conclu pour la société SOCIETE6.) S.à r.l..

Maître Perrine KLOPFENSTEIN, avocat, en remplacement de Maître Anne FERRY, avocat constitué, a conclu pour la société SOCIETE7.) S.à r.l..

Maître Shanez AKSIL, avocat, en remplacement de Maître Aurélie FELTZ, avocat constitué, a conclu pour la société SOCIETE8.) S.à r.l..

Maître Maëlle FOUILLEN, avocat, en remplacement de Maître Paulo FELIX, avocat constitué, a conclu pour la société SOCIETE9.).

Maître Sandra DENU, avocat, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat constitué, a conclu pour la société SOCIETE10.).

### **Sur la demande principale**

Il résulte des explications fournies en cours de procédure que la faillite de la S.A. SOCIETE3.) a entretemps été clôturée pour insuffisance d'actif. Aucune des parties n'a pris position sur les incidences éventuelles de cet élément sur le déroulement de l'instance.

1/ En ce qui concerne les vices et malfaçons, les parties demanderesses demandent au dernier état de leurs conclusions à voir instituer une expertise avec la mission

*de dresser un constat relevé actualisé et détaillé des points relevés par l'expert WIES dans son rapport du 12 janvier 2009*

*dresser un constat détaillé des dégâts affectant la résidence RESIDENCE1.) sise à L-ADRESSE1.)*

*dresser un constat détaillé de l'ensemble des inachèvements, vices, détériorations, malfaçons, non-conformités contractuelles et/ou aux règles de l'art affectant tant les*

*parties privatives que les parties communes de la résidence RESIDENCE1.) sise à L-ADRESSE1.), incluant l'immeuble et le terrain  
se prononcer sur les causes et origines de ceux-ci  
déterminer les moyens de remédiation auxdits inachèvements, vices, détériorations, malfaçons et non-conformités nécessaires en vue de remettre l'immeuble en l'état et en évaluer le coût et la durée.*

Au cas où il ne devait pas être fait droit à cette demande en institution d'une expertise, les parties demanderesse demandent à voir rouvrir les débats pour leur permettre de prendre position sur le fond.

La S.A. SOCIETE2.) ne conteste pas l'existence d'éventuels vices et malfaçons, tout en contestant qu'elle puisse être tenue pour responsable. Elle soulève toutefois que le rapport d'expertise Wies du 12 janvier 2009 serait d'une part trop ancien et d'autre part trop partiel pour pouvoir toiser toutes les responsabilités et pour pouvoir évaluer correctement le dommage subi. Elle demande à voir instituer une expertise.

Il n'est pas contesté que la S.A. SOCIETE2.) et la S.A. SOCIETE3.) aient cédé les quotes-parts de la résidence RESIDENCE1.) en état futur d'achèvement. Elles sont partant tenues des obligations du vendeur aux termes des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil. Ces obligations comportent une obligation de résultat de délivrance conforme d'un bâtiment exempt de vices. En l'espèce, il semble résulter du rapport Wies, qui il est vrai ressemble plus à un constat qu'à un véritable rapport d'expertise, que l'immeuble est affecté à divers endroits de problèmes d'infiltrations des eaux (points 1 et 2), d'écoulement des eaux (point 3), d'absence d'éléments d'équipement (capuchons sur fenêtres, point 4 ; clapet sur trou en façade, point 6) et de détérioration de la façade à origine inconnue (point 5), respectivement imputable à un heurt par une voiture (point 6). L'immeuble semble donc présenter à première vue des vices et malfaçons dont les parties défenderesses doivent garantir.

Compte tenu de l'imprécision du rapport Wies, qui n'a pas pu avoir accès à toutes les parties de l'immeuble pour investiguer à fond les causes et origines possibles des problèmes relevés par lui, il y a lieu de faire droit aux conclusions concordantes des parties et d'instituer une mesure d'expertise.

2/ En ce qui concerne la récupération par le syndic des sommes déboursées au profit des voisins PERSONNE9.)/PERSONNE10.), force est de constater que les parties n'ont en rien conclu sur ce volet de l'affaire.

Le syndic verse dans le cadre de cette demande le jugement rendu par la tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 6 mai 2011 siégeant en matière civile qui dit irrecevable un appel dirigé contre un jugement du tribunal de paix du 19 mai 2008 et qui dit non fondé un appel dirigé contre un jugement du tribunal de paix du 16 décembre 2009. Les jugements rendus par le tribunal de paix ne sont pas versés au dossier. Il appert toutefois de la lecture du jugement du tribunal d'arrondissement que le tribunal de paix avait condamné le syndicat à payer tant à PERSONNE9.) qu'à PERSONNE10.) les montants de 3.370,67€ et de 3.860,33€ soit un total de 7.231€ chacun. Le syndicat verse encore le décompte du montant en principal, intérêts et frais à payer par lui aux consorts PERSONNE9.)/PERSONNE10.) avec valeur au 24 mai 2011 pour un total de 24.593,08€

En ce qui concerne l'origine du dommage dont les consorts PERSONNE9.)/PERSONNE10.) ont obtenu réparation, il résulte de la lecture du jugement du tribunal d'arrondissement du 6 mai 2011 qu'il s'agissait de préjudices matériel et moral dus à une inondation résultant de « travaux entrepris sur le terrain voisin » du syndicat. Il ne résulte ni de ce jugement ni d'aucun autre élément du dossier à quelle date cette inondation se serait produite, quels travaux en auraient été à l'origine et en quelle mesure la conception ou l'exécution de la construction de la résidence RESIDENCE1.) pouvaient se trouver en relation causale avec ces dommages subis par les voisins PERSONNE9.)/PERSONNE10.). Le syndicat reste partant en défaut de rapporter la preuve tant d'une faute dans le chef des promoteurs que d'un lien causal entre une quelconque activité ou négligence de leur part et le dommage subi par leurs voisins. Le syndicat reste finalement en défaut de rapporter la preuve d'avoir réellement déboursé la somme de 24.593,08€ au profit des consorts PERSONNE9.)/PERSONNE10.). L'action récursoire du syndicat doit partant être rejetée.

### **Sur la recevabilité de la demande en intervention**

1/ La s.à r.l. SOCIETE5.), la S.A. SOCIETE4.), la s.à r.l. SOCIETE6.), la s.à r.l. SOCIETE7.), la S.A. SOCIETE10.), la s.à r.l. SOCIETE8.), la S.A. SOCIETE9.) soulèvent à l'encontre de l'assignation en intervention l'exception du libellé obscur. Elles reprochent à cette demande

de ne pas indiquer avec la précision requise les faits qui seraient de nature à engendrer leur responsabilité civile au titre du prétendu défaut de conception respectivement du défaut d'exécution qui auraient entraîné des dommages.

C'est à tort que la S.A. SOCIETE2.) y oppose que l'assignation en intervention ne devrait répondre à aucune exigence particulière en termes de délimitation de l'instance par l'indication de l'objet et des moyens, et qu'il suffirait que ces éléments se retrouvent dans l'assignation au principal. Dans la mesure où l'assignation en intervention est nécessairement dirigée contre d'autres parties que l'assignation au principal, elle doit se suffire à elle-même au regard de la précision de l'objet et des moyens de la demande dirigée contre les parties mises en intervention.

L'exception dite du libellé obscur est une irrégularité qui affecte la rédaction matérielle de l'acte en ce qu'il omettrait, contrairement au prescrit de l'article 154 du Nouveau Code de Procédure Civile, d'indiquer l'objet de la demande et/ou un exposé sommaire des moyens. Le respect de ce prescrit est vérifié à la lecture du seul exploit d'assignation, à l'exclusion de toutes explications fournies dans les écritures ou plaidoiries ultérieures. Cette irrégularité procédurale est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de Procédure Civile, en ce qu'elle doit être soulevée au seuil de l'instance et que le défendeur qui s'en prévaut doit établir la preuve d'un préjudice.

L'exception du libellé obscur a été soulevée au seuil de l'instance.

Mais l'exploit des 26 et 27 septembre 2011 ne manque pas de clarté. En reproduisant intégralement l'exploit d'assignation principal du 27 mai 2011 et en indiquant qu'il est demandé à ce que les parties défenderesses sur intervention tiennent la S.A. SOCIETE2.) quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir sa charge, l'objet de la demande en intervention est clairement indiquée. En indiquant par ailleurs que la S.A. SOCIETE2.) et la S.A. SOCIETE3.) étaient promoteurs du projet immobilier et qu'ils ont fait exécuter les travaux par d'autres corps de métier, dont la s.à r.l. SOCIETE5.) pour les prestations de bureau d'étude, la S.A. SOCIETE4.) pour les prestations d'architecte, la s.à r.l. SOCIETE6.) pour les prestations de bureau de contrôle technique, la s.à r.l. SOCIETE7.) pour les travaux de gros-œuvre, la S.A. SOCIETE10.) pour les travaux d'étanchéité, la s.à r.l. SOCIETE8.) pour les travaux de carrelage et la S.A. SOCIETE9.) pour les travaux d'étanchéité, la cause de la demande est également indiquée avec la précision suffisante. La circonstance que ces

indications soient le cas échéant insuffisantes pour entraîner une condamnation à leur encontre relève du fond du droit, mais ne vicie pas l'exploit d'assignation. L'exception doit être rejetée.

La circonstance, relevée par la s.à r.l. SOCIETE5.) et la S.A. SOCIETE4.) qu'aucune pièce ne leur aurait été communiquée est étrangère à la question de la régularité de l'exploit d'assignation.

Pour conclure au rejet de l'exception du libellé obscur, le tribunal retient encore qu'aucune des parties défenderesses sur intervention n'a fait état de façon plausible, ni surtout démontré, le préjudice qu'elles auraient subi du fait de la prétendue irrégularité de l'exploit d'assignation.

2 a/ La S.A. SOCIETE4.) soulève l'irrecevabilité de la demande en intervention pour être dirigée contre 7 parties défenderesses en demandant leur condamnation solidaire sinon in solidum, sans indiquer les montants à supporter par les uns et les autres, alors que de nombreux problèmes relevés trouveraient leur origine ailleurs que dans la confection de plans et qu'elle ne saurait dès lors en être tenue pour responsable.

L'argument tel que développé ne tient pas à la régularité de l'exploit d'assignation, mais au bien-fondé de la demande quant à la question de savoir si la responsabilité de la S.A. SOCIETE4.) peut être engagée pour tous les problèmes, ou seulement pour quelques-uns. A ce titre, cette argumentation doit être examinée dans le cadre des débats au fond.

2 b/ Pour autant qu'il faille admettre que le moyen tient en réalité à l'absence de division de la demande entre les différentes parties défenderesses, moyen qui est par ailleurs expressément soulevé par la S.A. SOCIETE9.), il y lieu d'y répondre que pareille division n'est pas requise sous peine d'irrégularité de la demande, surtout dans un litige complexe en matière immobilière où la partie demanderesse ne dispose pas nécessairement de tous les éléments au jour de l'introduction de la demande pour opérer pareille ventilation.

### **Sur le bien-fondé de la demande en intervention**

1/ Dans un premier temps, le tribunal entend retracer brièvement les moyens et arguments soulevés par les différentes parties défenderesses.

1 a/ La s.à r.l. SOCIETE5.) conteste toute responsabilité dans son chef. Elle estime avoir correctement exécuté les obligations qui étaient à sa charge. Elle conclut à ce que le rapport

d'expertise Wies du 12 janvier 2009 lui soit déclaré inopposable, à défaut par elle d'avoir assisté aux opérations d'expertise. Si ce rapport devait lui être opposable, elle fait valoir qu'il en résulterait essentiellement des défauts d'exécution, et non pas des défauts de conception de la construction. Le seul défaut de conception relevé, touchant les balcons du côté de la rue, serait étranger à ses obligations.

1 b/ La S.A. SOCIETE4.) conteste toute responsabilité dans son chef en soutenant

- n'avoir été chargée que des plans en vue de l'obtention du cadastre vertical
- que la S.A. SOCIETE2.) a résilié le contrat les liant courant 1999
- qu'elle n'a jamais été en charge de la réalisation ou du suivi du chantier
- que l'immeuble ne serait affecté que de vices de réalisation tombant hors du champ d'intervention d'un architecte

Elle estime encore que le rapport d'expertise Wies, non contradictoire à son égard, ne saurait suffire à retenir sa responsabilité civile et conclut à son rejet.

Elle ne s'oppose pas à une mesure d'expertise dès lors que sa responsabilité serait retenue au préalable.

1 c/ La s.à r.l. SOCIETE6.) conteste la pertinence du rapport d'expertise Wies du 12 janvier 2009 compte tenu de son ancienneté et de son caractère sommaire. Elle conclut au rejet de la demande dirigée à son encontre, tant en ce qui concerne les vices et malfaçons qu'en ce qui concerne l'indemnisation payée aux voisins PERSONNE9.)/PERSONNE10.), au motif que son intervention se limitait aux risques relevant des « polices d'assurances professionnelles de responsabilité décennale et biennale », et qu'aucun des deux volets (« vices cachés affectant le gros ouvrages mais ne compromettant pas la solidité de l'ouvrage » pour le premier volet ; indemnisation d'un tiers par suite d'un souci de canalisation pour le deuxième volet) ne tomberait dans ce champ d'application.

1 d/ La s.à r.l. SOCIETE7.) conclut au rejet de la demande en relevant

- que le rapport d'expertise Wies du 12 janvier 2009 lui serait inopposable pour avoir été absente aux opérations d'expertise
- que ce rapport ne permettrait pas de retenir une faute dans son chef dans le cadre de l'exécution des prestations dont elle avait la charge.

Elle soulève encore en droit la forclusion de l'action dirigée à son encontre, en relevant que cette action relève de la garantie décennale et que l'immeuble a été réceptionné en juillet 2001, de sorte que la demande de septembre 2011 serait tardive.

Elle s'oppose à voir instituer une nouvelle expertise plus de 15 ans après l'achèvement des travaux. Il aurait appartenu à la S.A. SOCIETE2.) de se ménager en temps utile les éléments de preuve nécessaires. Ordonner une expertise à ce jour reviendrait à prolonger artificiellement les délais de garantie.

Elle conteste finalement tant le montant de 20.000€ qui ne serait établi par aucun élément du dossier, que le montant de 24.593,08€ qui serait issu d'une relation entre voisins à laquelle elle serait tierce.

1 e/ La S.A. SOCIETE10.) soulève en droit la forclusion de l'action dirigée à son encontre, en relevant que cette action relève de la garantie décennale (tout comme celle des demandeurs au principal contre les parties défenderesses au principal) et que l'immeuble a été réceptionné en juillet 2001, de sorte que la demande de septembre 2011 serait tardive.

Elle relève par ailleurs que le rapport d'expertise Wies ne permettrait pas de retracer une faute à sa charge.

Elle s'oppose à l'institution d'une expertise en raison des carences des parties demanderesses au principal (qui ont attendu 2011 pour agir contre des problèmes apparus en 2008 et qui auraient négligé d'instruire l'instance). Une expertise à ce stade reviendrait à contourner les règles légales sur la durée des garanties.

Elle conteste finalement le montant de 20.000€ se rapportant au premier volet de la demande principale et dit n'être concernée en rien par les problèmes de canalisation se trouvant à l'origine du second volet de la demande principale.

1 f /La s.à r.l. SOCIETE8.) relève l'ancienneté et le caractère sommaire du rapport Wies pour faire valoir qu'il ne saurait appuyer une condamnation à son encontre.

Elle soulève encore en droit la forclusion de l'action dirigée à son encontre, en relevant que cette action relève de la garantie décennale et que l'immeuble a été réceptionné en juillet 2001, de sorte que la demande de septembre 2011 serait tardive

Elle s'oppose aussi à l'institution d'une expertise, en relevant qu'une telle mesure d'instruction ne peut être destinée à pallier à la carence d'une partie dans l'administration de la preuve. Une expertise à ce stade reviendrait encore à prolonger artificiellement le délai de garantie décennal.

Elle conteste finalement le montant de 20.000€ se rapportant au premier volet de la demande principale et dit n'être concernée en rien par les problèmes de canalisation se trouvant à l'origine du second volet de la demande principale.

1 g/ La S.A. SOCIETE9.) soulève en droit la forclusion de l'action dirigée à son encontre, en exposant que cette action relèverait de la garantie décennale, seul délai applicable entre le promoteur et les corps de métier engagés par lui, et que l'immeuble a été réceptionné en juillet 2001, de sorte que la demande de septembre 2011 serait tardive.

Elle estime qu'aucune faute n'est rapportée à sa charge. Elle conclut à se voir déclarer inopposable le rapport d'expertise Wies pour avoir été dressé en son absence, pour être imprécis et pour être trop ancien.

Elle s'oppose encore à l'institution d'une expertise en raison des carences passées des parties demanderesses (dans l'administration de la preuve et dans l'instruction de la cause) et en raison de l'absence de pertinence de pareille mesure plus de 15 ans après l'achèvement de l'immeuble.

Elle conteste finalement le montant de 20.000€ se rapportant au premier volet de la demande principale et dit n'être concernée en rien par les problèmes de canalisation se trouvant à l'origine du second volet de la demande principale.

1 h/ Au cas où la demande en intervention devait être fondée, la s.à r.l. SOCIETE7.) et la S.A. SOCIETE9.) relèvent encore, en ce qui concerne les modalités de la condamnation qui pourrait être prononcée à leur encontre, que la S.A. SOCIETE2.) a été assignée en ordre principal pour se voir condamner à exécuter les travaux requis, mais que la S.A. SOCIETE2.) ne les a pas assignées à ces fins. Ainsi, s'il devait être fait droit à la modalité de condamnation principale dans le cadre de la demande principale, la demande en intervention dirigée à leur encontre tendant à les voir condamner à un montant en numéraire deviendrait sans objet.

2/ Dans un deuxième temps, le tribunal tient à relever que compte tenu de la décision adoptée au regard de la demande principale, seul le volet tenant aux vices et malfaçons affectant l'immeuble doit être toisé dans le cadre de la demande en intervention.

3/ Dès lors, il convient d'examiner les différents moyens et arguments opposés par les parties défenderesses mises en intervention dans ordre de logique juridique suivant :

- la forclusion
- l'opposabilité du rapport Wies
- la responsabilité personnelle potentielle des différents intervenants
- la pertinence du rapport Wies
- la possibilité d'une expertise judiciaire

3 a/ Le moyen tiré de la forclusion est opposé par la s.à r.l. SOCIETE7.), la S.A. SOCIETE10.), la s.à r.l. SOCIETE8.) et la S.A. SOCIETE9.).

La S.A. SOCIETE2.) oppose au moyen tiré de la forclusion qu'elle ne pouvait agir à l'encontre des corps de métier qu'elle avait engagés dans le cadre de la construction de la résidence RESIDENCE1.) avant d'avoir été elle-même actionnée en date du 27 mai 2011. Le délai de prescription n'aurait commencé à courir qu'à partir du moment où elle était elle-même assignée par le syndic et les copropriétaires.

La réponse au moyen appelle d'abord à s'interroger sur la nature du délai de prescription applicable entre le promoteur immobilier et les corps de métier chargés par lui de la réalisation de l'immeuble. Or, le recours du promoteur contre lesdits corps de métier n'est pas fondé sur la garantie décennale, mais est de nature contractuelle si ces parties sont contractuellement liées, de sorte que le point de départ du délai de cette action n'est pas la date de la réception des ouvrages (Cass. 3e civ., 8 févr. 2012, n° 11-11.417 : JurisData n° 2012-001753 ; Constr.-Urb. 2012, comm. 69, note M.-L. Pagès-de Varenne ; RD imm. 2012, p. 229, note Ph. Malinvaud ; RTD civ. 2012, p. 236, note P. Jourdain, cité in Délais des recours entre constructeurs : une clarification nécessaire, Etude par Sabine Bertolaso, Construction - Urbanisme n° 7-8, Juillet 2014, étude 6, N° 23).

Avant une modification législative intervenue en 2005 la Cour de cassation française affirmait traditionnellement que « l'action en garantie exercée par l'entrepreneur à l'encontre de son sous-traitant n'était pas enfermée dans le délai de dix ans à compter de la réception à laquelle il était étranger » (Cass. 3° civ., 26 avr. 2006, n° 05-13.254 : Bull. civ. 2006, III, n° 103). Selon la qualité des parties, le délai applicable était, soit le délai trentenaire en matière civile, soit le délai décennal en matière commerciale, tous deux courant depuis la date de la réalisation du dommage fixée au jour de la communication de l'assignation en réparation délivrée à

l'entrepreneur principal (JCL Civil, Art. 1788 à 1794 - Fasc. 25, Construction, Responsabilité de droit commun, N° 61).

Cette solution juridique s'impose en droit luxembourgeois au regard de la rédaction des dispositions applicables à la responsabilité des entrepreneurs. La S.A. SOCIETE2.) ayant été actionnée le 27 mai 2011, le recours exercé contre les corps de métier en date des 26 et 27 septembre 2011 n'est pas tardif.

3 b/ Dans la mesure où la S.A. SOCIETE2.) fait état dans son action à l'encontre des parties défenderesses sur intervention du rapport Wies du 12 janvier 2009, il y a lieu à ce stade de toiser la question de l'opposabilité de ce rapport. Cette question est soulevée par la s.à r.l. SOCIETE5.), la S.A. SOCIETE4.), la s.à r.l. SOCIETE7.) et la S.A. SOCIETE9.).

Il est constant que le rapport Wies a été dressé à la demande du syndic de la résidence RESIDENCE1.). Il est encore constant que les actuelles parties défenderesses sur intervention n'étaient pas présentes lors de la visite de l'expert. Ce rapport doit partant être qualifié de rapport extrajudiciaire unilatéral.

Il est aujourd'hui admis qu'un tel rapport, dès lors qu'il a été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, vaut comme élément d'appréciation et peut être pris en considération pour asseoir la décision des tribunaux (Cour de cassation 7 novembre 2002, N° 44/02, Pas. 32, page 363 ; Cour de cassation (pénal) 4 mars 2004, Pas. 32, page 499 ; Cour d'appel 5 février 2003, N° 26709 du rôle ; Cour d'appel 13 juillet 2011, N° 33957 du rôle).

Il résulte encore des éléments soumis au tribunal et des vérifications faites au cours de la procédure de mise en état que le rapport Wies, originairement communiqué par les demandeurs au principal à la S.A. SOCIETE2.), a par la suite été communiqué aux parties défenderesses sur intervention. Ce rapport peut partant être pris en considération. A cet égard, le tribunal relève encore que certaines parties défenderesses sur intervention ont discuté le contenu de ce rapport, et qu'en tout état de cause une partie ne saurait se retrancher derrière son refus de discuter une pièce versée aux débats pour faire valoir qu'elle ne saurait être prise en considération.

Le tribunal précise enfin que compte tenu de son caractère unilatéral, le rapport Wies ne saurait à lui seul justifier les demandes sous examen.

3 c/ Il convient ensuite d'examiner séparément les moyens opposés au fond par différentes parties défenderesses sur intervention.

3 c i/ La s.à r.l. SOCIETE5.) soutient en substance qu'elle n'était en charge que de la conception de l'immeuble, à l'exclusion de son exécution, respectivement de la surveillance de son exécution, et que les problèmes relevés tiendraient pour l'essentiel de l'exécution. Là où elle décèle un problème de conception, elle affirme avoir été étrangère à la conception de cet élément de la construction.

Il est constant pour ne pas être contesté que la s.à r.l. SOCIETE5.) assumait pour les besoins de la construction de la résidence RESIDENCE1.) les missions de bureau d'étude. Elle est donc intervenue dans la construction de cette résidence, de sorte que sa responsabilité ne peut être à première vue exclue avec certitude. Or, aucune des parties ne verse le contrat conclu entre la S.A. SOCIETE2.) et la s.à r.l. SOCIETE5.), ce qui met le tribunal dans l'impossibilité de toiser l'argument de la s.à r.l. SOCIETE5.) tenant à l'absence d'implication de sa part dans les défauts qui affectent l'immeuble. La demande ne peut donc pas d'ores et déjà être rejetée.

3 c ii/ La S.A. SOCIETE4.) soutient en substance que les vices affectant l'immeuble se situeraient hors de son champ d'application matériel (étant en charge du cadastre vertical, à l'exclusion de la réalisation ou du suivi du chantier, et les problèmes relevés se situant en tout état de cause hors du domaine d'activité d'un architecte) et temporel (la S.A. SOCIETE2.) ayant résilié en 1999 le contrat qui les liait).

Il est constant pour ne pas être contesté que la S.A. SOCIETE4.) assumait pour les besoins de la construction de la résidence RESIDENCE1.) les missions d'architecte. Elle est donc intervenue dans la construction de cette résidence, de sorte que sa responsabilité ne peut être à première vue exclue avec certitude. Or, aucune des parties ne verse le contrat conclu entre la S.A. SOCIETE2.) et la S.A. SOCIETE4.), ce qui met le tribunal dans l'impossibilité de toiser l'argument de la S.A. SOCIETE4.) tenant à l'absence d'implication de sa part dans les défauts qui affectent l'immeuble. La S.A. SOCIETE4.) reste de même en défaut de démontrer que ses relations contractuelles avec la S.A. SOCIETE2.) se seraient terminées en 1999, et les conséquences que pareille résiliation pourrait avoir sur le sort de ses responsabilités éventuelles. La demande ne peut donc pas d'ores et déjà être rejetée.

3 c iii/ La s.à r.l. SOCIETE6.) prend position sur les deux volets de la demande principale. Le volet tenant à l'indemnisation des voisins PERSONNE9.)/PERSONNE10.) étant rejeté dans le

cadre de la demande principale, il n'y a plus lieu d'y revenir dans le cadre de la demande en intervention. Sur le volet des vices et malfaçons affectant l'immeuble, la s.à r.l. SOCIETE6.) prend appui sur la qualification des problèmes affectant l'immeuble adoptée par les demandeurs au principal, qui se réfèrent à la notion de vices cachés affectant le gros ouvrage mais ne compromettant pas la solidité de l'ouvrage, et la circonstance que l'exploit d'assignation au principal n'invoquerait pas les garanties décennale et biennale pour soutenir que l'action au principal, et partant l'action récursoire en intervention, ne rentreraient pas dans le cadre des travaux dont elle avait la charge en tant que bureau de contrôle technique, ceux-ci étant limités aux risques relevant des « polices d'assurances professionnelles de responsabilité décennale et biennale ».

L'exploit d'assignation au principal cite en détail les articles 1642-1, 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil en faisant une analyse détaillée des délais d'action et de prescription applicables en fonction de différents cas de figure qui peuvent se présenter. Les demandeurs au principal se sont partant manifestement situés dans le cadre des garanties décennale et biennale, de sorte que l'argument de la s.à r.l. SOCIETE6.) doit être rejeté.

Pour le surplus, il est constant que la s.à r.l. SOCIETE6.) assumait pour les besoins de la construction de la résidence RESIDENCE1.) les missions de bureau de contrôle. Le détail de ses missions est décrit dans l'article 1<sup>er</sup> (traitant des conditions particulières) et dans l'article 5 (traitant des conditions générales) du contrat signé entre parties en date du 7 septembre 1999. Elle est donc intervenue dans la construction de cette résidence. Le détail de ses missions telles que contractuellement fixé semble par ailleurs couvrir, du moins partiellement, certains de problèmes relevés dans le rapport Wies. Sa responsabilité ne peut donc à première vue être exclue avec certitude.

3 d/ La S.A. SOCIETE4.), la s.à r.l. SOCIETE6.), la s.à r.l. SOCIETE7.), la S.A. SOCIETE10.), la s.à r.l. SOCIETE8.) et la S.A. SOCIETE9.) concluent encore à voir dire que le rapport Wies ne serait pas pertinent, respectivement qu'il ne suffirait pas pour engager leur responsabilité.

Il y a lieu de les suivre dans ce raisonnement. Du fait de son caractère unilatéral et sommaire (M. Wies n'ayant pas eu accès à toutes les parties de la résidence), ce rapport n'apporte effectivement pas tous les éléments nécessaires pour qu'il puisse être statué sur sa base de façon définitive sur les responsabilités des différents corps de métier qui sont intervenus dans la

réalisation de la résidence. Une mesure d’instruction contradictoire s’impose dans les relations entre la S.A. SOCIETE2.) et les parties défenderesses sur intervention.

3 e/ La s.à r.l. SOCIETE7.), la S.A. SOCIETE10.), la s.à r.l. SOCIETE8.) et la S.A. SOCIETE9.) s’opposent enfin à pareille mesure d’instruction par voie d’expertise en relevant l’écoulement du temps. Il aurait appartenu à la S.A. SOCIETE2.) de se ménager en temps utile les éléments de preuve pertinents et faire droit à sa demande à l’heure actuelle reviendrait à artificiellement prolonger les délais de prescription.

L’argument tenant à la prolongation des délais de prescription ne saurait tenir. Soit ces délais sont expirés, et il n’y a plus lieu à action, soit les délais ne sont pas expirés et alors l’action avec toutes les mesures d’instruction y associées reste entière. En l’espèce, il a été retenu ci-dessus que les délais de prescription pour agir contre les parties défenderesses sur intervention ne sont pas expirés. La S.A. SOCIETE2.) peut donc demander le recours à une mesure d’expertise.

En ce qui concerne l’effet de l’écoulement du temps sur le résultat futur et la pertinence de l’expertise à accomplir, il n’appartient pas au tribunal d’en juger à ce stade, sauf à relever que la charge de la preuve pèse sur les parties demanderesses et que si la mesure d’expertise devait rester sans résultat tangible en raison de l’écoulement du temps, elles devraient en supporter les conséquences au regard de la réponse à donner à leur action.

Il convient donc d’associer les parties défenderesses sur intervention à l’expertise à ordonner dans le cadre de la demande principale.

### **Indemnités de procédure**

La S.A. SOCIETE2.) demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.000€

La s.à r.l. SOCIETE5.) demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500€

La S.A. SOCIETE4.) demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.000€

La s.à r.l. SOCIETE6.) demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.000€

La s.à r.l. SOCIETE7.) demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000€

La S.A. SOCIETE10.) demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000€

La s.à r.l. SOCIETE8.) demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000€

La S.A. SOCIETE9.) demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000€

Toutes ces demandes sont à réserver en attendant le résultat de la mesure d'expertise.

### **Par ces motifs :**

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du juge de la mise en état,

dit la demande principale et la demande en intervention recevables et non prescrites,

dit la demande principale du syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) non fondée en ce qu'elle porte sur le remboursement des indemnités versées aux voisins PERSONNE9.)/PERSONNE10.),

dit n'y avoir lieu de statuer sur la demande récursoire de la S.A. SOCIETE2.) en ce qu'elle concerne le remboursement des indemnités versées aux voisins PERSONNE9.)/PERSONNE10.),

pour le surplus, avant tout autre progrès en cause, nomme expert Monsieur Jean-Bernard BALL avec la mission

1. de dresser un constat relevé actualisé et détaillé des points relevés par l'expert Wies dans son rapport du 12 janvier 2009
2. dresser un constat détaillé des dégâts affectant la résidence RESIDENCE1.) sise à L-ADRESSE1.)
3. dresser un constat détaillé de l'ensemble des inachèvements, vices, détériorations, malfaçons, non-conformités contractuelles et/ou aux règles de l'art affectant tant les parties privatives que les parties communes de la résidence RESIDENCE1.) sise à L-ADRESSE1.), incluant l'immeuble et le terrain
4. se prononcer sur les causes et origines de ceux-ci

5. déterminer les moyens de remédiation auxdits inachèvements, vices, détériorations, malfaçons et non-conformités nécessaires en vue de remettre l'immeuble en l'état et en évaluer le coût et la durée.

charge le premier vice-président Thierry HOSCHEIT du contrôle de cette mesure d'instruction, dit que l'expert devra en toutes circonstances observer le caractère contradictoire des opérations d'expertise et informer le magistrat chargé du contrôle des difficultés qu'il pourrait rencontrer,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert commis il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle,

ordonne au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.), à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.) et PERSONNE8.) de payer le montant de 2.000.- euros à l'expert ou de le consigner auprès de la caisse des consignations au plus tard le 15 août 2016, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de Procédure Civile,

dit que si les honoraires et frais de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée ou consignée, il devra avertir le magistrat chargé du contrôle et ne continuer ses opérations qu'après fixation d'une provision supplémentaire par ordonnance de ce dernier,

dit que l'expert déposera son rapport au greffe du tribunal le 1<sup>er</sup> janvier 2017 au plus tard,

dit que, le cas échéant, l'expert demandera au magistrat chargé du contrôle un report de la date de dépôt en indiquant sommairement les motifs qui empêchent le dépôt dans le délai prévu,

dit qu'en cas d'empêchement du juge chargé du contrôle, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du magistrat le plus ancien en rang de la première chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg,

réserve les demandes des parties basées sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

réserve les dépens.