

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2023TALCH08/00186

Audience publique du mercredi, 15 novembre 2023.

Numéro du rôle : 168.012

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 6 octobre 2014,

comparaissant par Maître Jean TONNAR, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit TAPELLA,

comparaissant par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour
S.à.r.l., représentée par Maître Jacques WOLTER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Objet du litige

Le litige a trait à la demande du Syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.), (ci-après « le SYNDICAT ») tendant à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « la société SOCIETE2. ») au paiement du montant de 97.527,25 euros au titre tant du coût estimé des travaux de réfection nécessaires à la remise en état de la résidence sise à L-ADRESSE1.) (ci-après « la RÉSIDENCE ») que de la réparation du prétendu préjudice ainsi subi.

2. Antécédents procéduraux

Par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 18 juin 2008, la société SOCIETE2.), comparaisant par Maître Jacques WOLTER, a fait donner assignation à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après « les époux GROUPE1. ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège pour les voir condamner au paiement du solde du prix de vente de l'appartement acquis par ces derniers.

Maître Jean TONNAR s'est constitué pour les époux GROUPE1.).

Pour s'opposer au paiement, les époux GROUPE1.) ont invoqué l'existence de vices et malfaçons affectant les parties privatives et communes de l'immeuble construit par la société SOCIETE2.). Ils ont sollicité reconventionnellement l'obtention de dommages et intérêts de l'ordre de 7.500,- euros.

L'affaire a été inscrite au registre des rôles sous le numéro 115.726. Elle a été soumise à l'instruction de la 17^e section.

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 20 novembre 2008, le SYNDICAT, comparaisant par Maître Jean TONNAR, a fait assigner la société SOCIETE2.) à comparaître devant le juge des référés pour voir ordonner une mesure d'instruction.

A l'appui de son assignation, il faisait exposer que depuis la fin des travaux de construction et la remise des clés des problèmes d'humidité suite à des infiltrations d'eau se seraient manifestés notamment dans les garages souterrains et dans les caves de l'immeuble ainsi qu'au niveau de l'accès au parking.

Par ordonnance de référé n° 28/2009 du 20 janvier 2009, le juge des référés a ordonné une expertise et commis pour y procéder l'expert Luciano BERARDIN, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de : constater les problèmes d'humidité affectant l'immeuble depuis la remise des clés, en déterminer l'origine et les causes et préconiser les moyens aptes à y remédier et évaluer le coût de la remise en état.

L'expert BERARDIN a déposé un rapport intermédiaire le 20 avril 2009. Il a déposé son rapport définitif en date du 29 septembre 2010.

L'instruction dans le rôle 115.726 a été clôturée par ordonnance de clôture du 9 novembre 2011.

Par jugement n° 11/2012 du 11 janvier 2012, le tribunal, 17^e section, a reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme ; les a dit non fondées ; partant en a débouté ; a débouté toutes les parties de leur demande d'une indemnité de procédure et a condamné la société SOCIETE2.) aux frais de l'instance, avec distraction au profit de Maître Jean TONNAR qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

3. Procédure

Par exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 6 octobre 2014, le SYNDICAT, comparaisant par Maître Jean TONNAR, a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Jacques WOLTER s'est constitué pour la société SOCIETE2.) en date du 13 octobre 2014.

L'affaire a été inscrite au registre des rôles sous le numéro 168.012. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Par ordonnance du juge de la mise en état du 19 avril 2016, l'instruction a été clôturée sur la question de la forclusion.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 10 mai 2016.

Le 30 mai 2016, une rupture du délibéré a été ordonnée aux fins de permettre à Maître Jean TONNAR de verser le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la RÉSIDENCE du 14 janvier 2013, dont il a fait état dans son corps de conclusions notifié en date du 10 septembre 2015.

En date du 1^{er} juin 2016, Maître Jean TONNAR a déposé la pièce concernée au greffe du tribunal.

L'instruction de l'affaire a de nouveau été clôturée sur la question de la forclusion en date du 7 juin 2016 et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du même jour.

Par jugement n° 147/2016 du 21 juin 2016, le tribunal a reçu la demande en la forme ; a dit que les parties sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement ; a dit que le SYNDICAT a qualité à agir contre la société SOCIETE2.) ; a dit que le SYNDICAT n'est pas forclos à agir contre la société SOCIETE2.) ; partant a rejeté le moyen de forclusion soulevé par la société SOCIETE2.) ; a ordonné à la société SOCIETE2.) de communiquer les rapports dressés par l'expert Luciano BERALDIN en date des 20 avril 2009 et 29 septembre 2010 ; a renvoyé le dossier aux parties pour un complément d'instruction ; a réservé le surplus de l'affaire et les frais.

Maître Jean TONNAR a conclu le 22 septembre 2016.

Maître Jacques WOLTER a conclu sous injonction le 9 décembre 2016.

Par exploit d'huissier du 12 décembre 2016, la société SOCIETE2.) a relevé appel du prédit jugement qui ne lui avait pas été signifié.

L'affaire a été inscrite au registre de la Cour sous le numéro 44.315. Elle a été soumise à l'instruction de la 2^e chambre.

Par arrêt N°151/18 – II-CIV du 11 juillet 2018, la Cour d'appel, 2^e chambre, a dit l'appel irrecevable ; a dit non fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par la société SOCIETE2.) ; a condamné la société SOCIETE2.) à payer au SYNDICAT une indemnité de procédure de 1.500,- euros ; a condamné la société SOCIETE2.) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

La société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL s'est constituée en remplacement de Maître Jacques WOLTER pour la société SOCIETE2.) en date du 6 octobre 2020.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 27 octobre 2020 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 24 novembre 2020 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par l'article 2, paragraphe 2 de la loi du 20 juin 2020 portant 1^o prorogation de mesures concernant - la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite, - certaines adaptations de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales, - la suspension des délais en matière juridictionnelle, et - d'autres modalités procédurales, 2^o dérogation temporaire aux articles 74, 75, 76 et 83 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat, 3^o dérogation temporaire aux articles 15 et 16 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, et 4^o modification de l'article 89 de la loi modifiée du 8 mars 2017 sur la nationalité luxembourgeoise (Journal officiel A523 du 24 juin 2020).

Les mandataires des parties ont été informés par ce même bulletin de la composition du Tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 24 novembre 2020 par le Président de chambre.

Par jugement n°2020TALCH08/00260 du 22 décembre 2020, le tribunal a révoqué l'ordonnance de clôture pour permettre aux parties de conclure quant au point suivant : le tribunal a en effet constaté que le jugement rendu en date du 11 janvier 2012 par la 17^e section a été rendu sur base du rapport définitif BERALDIN du 29 septembre 2010 qui est actuellement en discussion dans le cadre du présent litige. Or, ce même jugement a retenu la responsabilité de la société SOCIETE2.) pour les problèmes d'étanchéité du parking et du débarras du sous-sol, pour ceux liés aux panneaux des balcons et pour

ceux liés à la séparation de la terrasse, ces trois types de problèmes concernant des parties communes. Le tribunal a encore constaté que le coût des frais de remise en état de ces problèmes a été estimé par le tribunal au minimum au montant de 14.709,49.-euros, montant correspondant au solde des factures restées impayées par les époux GROUPE1.), à charge pour ces derniers néanmoins de réinvestir ce montant dans la réfection desdits problèmes, ce qui visiblement n'avait pas été fait. Ce faisant, le tribunal a donc procédé par voie de compensation réciproque des créances. Ce jugement a été signifié par les époux GROUPE1.) à la société SOCIETE2.) en date du 6 février 2012 et a acquis force exécutoire, de sorte à ce que le tribunal en a déduit que la société SOCIETE2.) s'est libérée de toute obligation à l'égard du SYNDICAT en ce qui concerne ces trois types de problèmes déterminés et ce au moins à hauteur du montant de 14.709,49.-euros. Le tribunal estimant que cette question et son implication éventuelle sur le litige en cours n'a pas été débattue, il a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture et renvoyé le dossier aux parties pour leur permettre de conclure sur le point relevé ci-avant. Dans la mesure où cette question a un impact direct sur la demande du SYNDICAT qui se base également sur le rapport définitif BERALDIN du 29 septembre 2010, les parties ont également été invitées à adapter et à récapituler leurs prétentions et moyens.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

Par jugement n°2022TALCH08/00177 du 16 novembre 2022, le Tribunal a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture au vu du fait que le SYNDICAT, se contentant de contester le jugement du 22 décembre 2020, n'avait pas donné suite à la demande du Tribunal de récapituler ses moyens et prétentions en raison du fait que le Tribunal avait décidé dans le prédit jugement que la société SOCIETE2.) s'est libérée de toute obligation à l'égard du SYNDICAT en ce qui concerne les problèmes d'étanchéité du parking et du débarras au sous-sol, pour ceux liés aux panneaux des balcons et enfin pour ceux liés à la séparation de la terrasse, et ce pour au moins à hauteur du montant de 14.709,49.-euros. Le Tribunal a partant ordonné au SYNDICAT de récapituler ses prétentions et moyens, tout en laissant la possibilité à la société SOCIETE2.) de pouvoir y répliquer.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 14 juillet 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 11 octobre 2023 pour plaidoiries.

Les mandataires des parties ont été informés par la même ordonnance de la composition du tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 11 octobre 2023 par le Président de chambre.

4. Prétentions et moyens des parties

Ce jugement ne reprend que les prétentions postérieures au jugement n° 2022TALCH08/00177 du 16 novembre 2022.

Le SYNDICAT fait valoir que le jugement du 11 janvier 2012 aurait clairement retenu la responsabilité de la société SOCIETE2.) concernant les dégâts portant sur l'étanchéité des parkings, l'étanchéité des caves, les panneaux des balcons et la séparation des terrasses. Elle estime partant que la société SOCIETE2.) doit réparer intégralement les prédicts dommages affectant l'immeuble, déduction faite du montant de 14.709,49.-euros.

Il demande également de voir condamner la société SOCIETE2.) à indemniser les copropriétaires du dommage subi du fait des vices et malfaçons autres que les points énumérés ci-avant, ainsi que le dédommagement résultant de l'inaction de la société SOCIETE2.) malgré promesses et mises en demeure.

S'agissant des travaux d'étanchéité des garages et du sous-sol, ainsi que les travaux des balcons/terrasses, le SYNDICAT fait valoir que la responsabilité de la société SOCIETE2.) aurait été constatée judiciairement sur les points de l'étanchéité des garages et du sous-sol, ainsi que des panneaux des balcons. Partant, le SYNDICAT évalue le montant des prédicts travaux nécessaires à la réfection de l'immeuble suivant devis à la somme de 106.762,21.-euros se décomposant comme suit :

Travaux de mise en place de l'étanchéité dans les garages de la copropriété suivant devis de la société SOCIETE3.) du 22.05.2013	54.643,00.-euros
Travaux de mise en place de l'étanchéité dans les caves de la copropriété suivant devis de la société SOCIETE4.) du 20.11.2013	6.503,25.-euros
Mise en place des panneaux des balcons des parties communes suivant devis de la société SOCIETE5.) SARL du 05.10.2021	39.122,46.-euros
Séparation des terrasses suivant devis de la société SOCIETE5.) SARL du 06.10.2021	6.493,50.-euros
TOTAL	106.762,21.-euros

Le SYNDICAT fait valoir que sur ce montant, il y aurait lieu de déduire le montant de 14.709,49.-euros, correspondant à la somme déduite des prédicts travaux en faveur des époux GROUPE1.). Il demande partant la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 95.052,72.-euros à titre de frais de remise en état de l'immeuble portant sur l'étanchéité des garages et du sous-sol et des panneaux/séparation des balcons/terrasses.

Le SYNDICAT soutient encore qu'outre les dégâts retenus par le jugement du 11 janvier 2012, il serait nécessaire de prendre en considération pour une indemnisation complète de la résidence les dommages affectant la toiture et les problèmes de ferblanterie qui auraient également été retenus dans le rapport de l'expert BERALDIN. Il ne ferait aucun doute que la société SOCIETE2.) doive être tenue responsable des vices et malfaçons affectant l'immeuble en relation avec les prédicts dommages.

Le SYNDICAT évalue le montant des prédicts travaux nécessaires à la réfection de l'immeuble suivant devis à la somme de 11.381.-euros qui se décompose comme suit :

Travaux de toiture au niveau des mansardes de la copropriété suivant devis de la société SOCIETE6.) SARL	10.105,58.-euros
Travaux de ferblanterie à la copropriété suivant devis de la société SOCIETE7.) SARL	1.275,42.-euros
TOTAL	11.381,00.-euros

S'agissant du devis pour la toiture des mansardes, le SYNDICAT soutient que prédicts travaux de toiture aurait été prévus par l'expert BERALDIN et le devis du 26 septembre 2012 reprendrait en détail les mêmes travaux que dans le devis du 18 décembre 2009 versé lors de l'expertise.

Enfin, le SYNDICAT insiste encore pour que sa demande en dommages et intérêts soit prise en considération. Il estime en effet qu'il ne ferait aucun doute que la société SOCIETE2.) n'aurait fait que retarder les réparations par ses fausses promesses d'intervention, respectivement des interventions qui se seraient révélées catastrophiques, car elles n'auraient eu pour effet que d'aggraver les problèmes de la résidence. Les propriétaires se seraient retrouvés dans un immeuble qui n'aurait jamais été terminé et de nombreux travaux auraient été mal réalisés, laissant un immeuble dans un état déplorable.

Le fait pour la société SOCIETE2.) de prétendre que cette situation n'aurait pas eu un impact sur la copropriété et ses résidents, serait scandaleux et montrerait bien le peu d'intérêt de la société SOCIETE2.) vis-à-vis de ses clients.

Le SYNDICAT demande partant la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 25.000.-euros pour le non-respect de l'obligation d'exécution de bonne foi et pour le préjudice subi en raison des tracasseries causées suite aux vices et malfaçons constatés, alors que le SYNDICAT aurait envoyé d'innombrables courriers pour que la société SOCIETE2.) redresse les erreurs commises. Il fonde sa demande sur les articles 1134 et suivants du Code civil, sinon en ordre subsidiaire sur les articles 1382 et suivants du même Code. Il estime que le défaut d'exécution contractuelle avéré dans le chef de la société SOCIETE2.) soit sanctionné par l'allocation de dommages et intérêts fixés au montant de 25.000.-euros, alors que le manquement invoqué serait établi à suffisance de droit par les pièces versées. Il estime que le dommage subi par la copropriété serait évident, car la société SOCIETE2.) n'aurait pas respecté ses engagements contractuels en construisant un immeuble exsangue de vices, ce qui aurait causé des troubles affectant la copropriété par l'apparition de multiples vices qui auraient été relevés par l'expert BERALDIN. Non satisfaite de ne pas avoir respecté ses obligations contractuelles, la société SOCIETE2.) aurait laissé perdurer la situation en n'effectuant pas les travaux de réfection nécessaires, malgré les promesses d'intervention depuis 2012. Une telle attitude n'aurait fait qu'augmenter le trouble affectant la copropriété.

Le SYNDICAT demande finalement encore la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation à tous les frais et dépens

de l'instance (y compris les frais de l'expertise BERALDIN), avec distraction au profit de Maître Jean TONNAR qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE2.) conteste la demande du SYNDICAT tant en son principe qu'en son *quantum*. Elle fait valoir qu'il y aurait identité des dommages invoqués par les conjoints GROUPE1.) et par le SYNDICAT. En effet, la mission de l'expert BERALDIN couvrait les points suivants :

- la constatation des problèmes d'humidité affectant l'immeuble depuis la remise des clés ;
- la détermination de l'origine et des causes et la préconisation des moyens aptes à y remédier ;
- l'évaluation des coûts de la remise en état.

Du fait de cette mission, l'expert aurait étudié et estimé les coûts liés à la réfection de la toiture de la résidence, des entrées de garages, de l'étanchéité, ainsi que des remises en peinture et ce, dans les appartements des conjoints GROUPE1.), mais aussi de Monsieur PERSONNE3.), de Monsieur PERSONNE4.) et de Monsieur PERSONNE5.).

Les dommages invoqués par la partie GROUPE1.) lors de la première procédure et ceux invoqués par le SYNDICAT dans la présente affaire seraient en partie les mêmes. Plus précisément, les conjoints GROUPE1.) invoquaient :

- des problèmes d'humidité dans le cabinet dentaire de Monsieur PERSONNE1.) ;
- les auvents de séparation manquants sur la terrasse ;
- un manque d'aménagement du jardin ;
- la non-conformité de la pente d'accès pour personnes handicapées ;
- la caractère inadapté de la pente du garage ;
- les défauts d'étanchéité du parking et du débarras au sous-sol ;
- l'absence de caches au-dessus de l'entrée principale ;
- les problèmes d'insonorisation.

Le SYNDICAT quant à lui invoque les dommages suivants :

- des infiltrations au niveau de la toiture ;
- des problèmes d'étanchéité dans les garages et caves ;
- de l'humidité dans le cabinet dentaire de Monsieur PERSONNE1.) ;
- la remise en peinture nécessaire dans le cabinet dentaire de Monsieur PERSONNE1.).

La société SOCIETE2.) soutient que la SYNDICAT irait donc même jusqu'à invoquer encore les dommages ayant trait aux parties privatives des conjoints GROUPE1.) pour justifier sa demande et reviendrait encore sur les défauts des parties privatives des conjoints GROUPE1.) qui étaient pourtant objet de la procédure ayant débouché sur le jugement rendu en date du 11 janvier 2012. A titre d'exemple, le Syndicat invoquerait à nouveau dans ses dernières conclusions le défaut affectant la pente du garage déjà invoqué au cours de la présente procédure. Elle insiste sur le fait que la présente procédure ne saurait permettre une double indemnisation d'un même dommage, invoqué dans les deux procédures alors qu'il a d'ores et déjà fait l'objet d'une décision coulée en

force de chose jugée. De même, les conjoints GROUPE1.) se seraient prévalu de dommages affectant les parties communes.

Le jugement rendu en date du 11 janvier 2012 serait coulé en force de chose jugée et réglerait une partie non négligeable des problèmes invoqués par le Syndicat :

- des problèmes d'infiltrations dans les garages et les caves ;
- des tâches et traces d'humidité dans le cabinet dentaire de Monsieur PERSONNE1.) ainsi que dans l'appartement des conjoints GROUPE1.).

Par ailleurs, le SYNDICAT expliquerait que des remises en peinture seraient encore nécessaires dans l'appartement des conjoints GROUPE1.) alors que ceux-ci avaient affirmé avoir déjà fait réaliser ces mêmes remises en peinture.

S'agissant de l'autorité positive de la chose jugée et des effets substantiels du jugement du 11 janvier 2012, la société SOCIETE2.) rappelle que dans son jugement du 11 janvier 2012, le tribunal aurait précisé à la partie GROUPE1.) qu' « *il est bien entendu que les défendeurs devront investir les sommes qui leur sont allouées, ou qu'ils ne devront pas payer, et qui sont relatives aux troubles affectant les parties communes, à la réparation de ces derniers.* » Le tribunal aurait de ce fait opéré une compensation entre le montant à déboursier pour la réfection des parties communes et privatives et le montant dû par a partie GROUPE1.).

L'autorité de la chose jugée ne se limiterait pas à l'autorité « *négative* » de la chose jugée, telle qu'expressément prévue par l'article 1351 du Code civil, selon laquelle une même affaire ne peut être soumise deux fois à l'appréciation du juge. Elle comprendrait également l'autorité « *positive* » de la chose jugée, laquelle ne serait pas exclue par l'article 1351 du Code civil et qui concernerait les « *vérifications juridictionnelles* » opérées par le juge en relation avec certains faits portés à sa connaissance. Une stricte identité des parties, d'objet et de cause ne serait pas requise pour faire jouer l'autorité positive de la chose jugée : seuls importerait la teneur des faits soumis à l'appréciation du juge et les qualifications juridiques en résultant, ainsi que leurs effets sur les parties en cause. Ainsi, si l'on admettait l'autorité positive de la chose jugée, le juge devra tenir pour acquis les faits et qualifications précédemment retenus par le premier juge. En effet, un jugement n'emporterait pas que des procédurax ; il aurait également une efficacité d'ordre substantiel. L'effet substantiel du jugement résiderait dans la réalisation contentieuse du droit, il concrétiserait l'application de la règle à la situation de l'auteur de la prétention.

En l'espèce, l'effet substantiel du jugement du 11 janvier 2012 serait celui qu'il aurait fait naître des droits dans le chef des conjoints GROUPE1.) et mis à charge de la société SOCIETE2.) les frais liés aux dommages exposés ci-avant.

La société SOCIETE2.) estime que le tribunal a, dans son jugement du 11 janvier 2012, opéré une compensation judiciaire entre les deux créances, c'est-à-dire entre le solde redu par les conjoints GROUPE1.) et l'indemnisation que demandaient ces derniers pour les dommages exposés ci-avant affectant à la fois les parties privatives et les parties communes de l'immeuble, de sorte que les deux créances seraient éteintes. Elle fait valoir que dans le cas où la demande du Syndicat devait être accueillie, sur base des faits

identiques. Elle se trouverait condamnée à payer des frais qu'elle a déjà dû supporter et une créance qui aurait été éteinte par compensation judiciaire. Or, le principe de l'autorité positive de la chose jugée ferait obstacle à la recevabilité d'une telle demande, sinon s'opposerait à tout le moins au succès de celle-ci.

La société SOCIETE2.) demande partant à titre principal, d'écarter toute demande liée à l'indemnisation de travaux qui auraient dû être faits ou être faits réalisés par les consorts GROUPE1.) sur base du jugement du 11 janvier 2012 où déjà toisés lors de la première étude du rapport de l'expert BERALDIN.

A titre subsidiaire, elle renvoie au jugement du 22 décembre 2020 qui aurait estimé qu'« *il y a lieu de déduire que la société SOCIETE2.) s'est libérée de toute obligation à l'égard du Syndicat en ce qui concerne ces trois types de problèmes déterminés et ce au moins à hauteur du montant de 14.709,49 euros.* »

La société SOCIETE2.) fait valoir que tout en ne réitérant plus ses développements et contestations relatifs à l'autorité de la chose jugée tels que formulés dans le cadre de ses conclusions antérieures, le SYNDICAT modifierait cependant dans ses dernières conclusions, les montants réclamés.

S'agissant des frais de remise en état réclamés par le SYNDICAT, la société SOCIETE2.) conteste les montants réclamés.

Elle fait valoir qu'il était déjà question des problèmes d'étanchéité dans les caves et au niveau des garages dans le cadre de la procédure initiée par les consorts GROUPE1.) et donc par le jugement du 11 janvier 2012. Dans la mesure où le SYNDICAT ne serait pas en mesure de ventiler sa demande portant sur la somme de 54.643.-euros et 6.503.-euros pour les problèmes d'étanchéité allégués, au regard du premier jugement intervenu, la demande serait à rejeter dans son intégralité.

Elle demande également à écarter les dommages invoqués par le SYNDICAT qui concernerait les parties privatives des consorts GROUPE1.). A titre d'exemple, le SYNDICAT réclamerait le montant de 6.493,50.-euros, dont celui-ci reconnaîtrait cependant expressément le devis en question comme problème affectant les parties privatives uniquement.

Resterait donc la question de la toiture chiffrée suivant devis et assignation introductive à la somme de 10.105,58.-euros et 1.275,42.-euros pour laquelle la société SOCIETE2.) prendra position par la suite.

La société SOCIETE2.) conclut encore à l'irrecevabilité de la demande concernant la mise en place de panneaux sur les balcons pour un montant de 39.122,46.-euros, considérant qu'il s'agirait d'une demande nouvelle formulée dans les conclusions du SYNDICAT du 14 octobre 2021, qui n'auraient pas été jusque-là discutés dans le cadre de la présente procédure, ni contenue dans l'acte introductif d'instance. La société SOCIETE2.) soutient que la demande en question aurait un objet totalement différent des demandes initiales, à savoir les infiltrations au niveau de la toiture, les problèmes d'étanchéité dans les garages et caves, l'humidité dans le cabinet dentaire de PERSONNE1.), ainsi que la remise en peinture nécessaire dans le cabinet dentaire de

PERSONNE1.). La présente demande n'aurait pas le même objet et n'aurait jusque-là jamais été discutée dans le cadre de l'instance en cours. D'ailleurs, elle serait basée sur un devis bien plus récent que ceux se rapportant aux demandes initiales du SYNDICAT puisque ce dernier serait daté du 5 octobre 2021, ce qui établirait l'absence d'intention du SYNDICAT de formuler de demande à ce sujet au moment de l'acte introductif de la présente instance. Ce point n'aurait d'ailleurs jamais été mentionné lors de conclusions ultérieures.

A titre subsidiaire, au cas où le tribunal devait estimer qu'il conviendrait de mettre à charge de la société SOCIETE2.) des frais de remise en état pour les dommages invoqués par le SYNDICAT, celle-ci conteste les montants invoqués par le SYNDICAT en raison de l'aggravation du préjudice par les copropriétaires et de la surévaluation des travaux à effectuer.

S'agissant de l'aggravation du préjudice par les copropriétaires, la société SOCIETE2.) estime qu'il convient d'appliquer le principe selon lequel « *la victime ne doit pas aggraver son propre préjudice.* ». En effet, le SYNDICAT soutient que les dommages affectant la résidence se seraient aggravés avec le temps, de sorte que les montants établis par l'expert BERARDIN ne seraient plus suffisants. Or, puisque les conjoints GROUPE1.) disposaient des sommes attribuées par le juge pour la réfection des parties communes, les travaux de remise en état auraient pu être effectués ou au moins commencés depuis 2012, de sorte que l'attente des copropriétaires pour débiter ces travaux ne pourrait en aucun cas être mise à charge de la société SOCIETE2.). En effet, le temps passé sans réparation ne serait pas en relation causale avec les prétendus vices et malfaçons originaires. Dès lors, même à supposer que les moyens à mettre en œuvre pour réparer aient augmenté depuis 2012, la société SOCIETE2.) insiste sur le fait qu'elle ne peut être tenue responsable de l'attente de la copropriété dans la réalisation des travaux, de sorte que seuls les montants évalués par l'expert BERARDIN, déduction faite des montants correspondants aux dommages déjà retenus par le jugement du 11 janvier 2012, pourraient être concernés par la demande.

La société SOCIETE2.) constate que la somme totale de 7.367,33.-euros serait évaluée au titre de frais de remise en état de la toiture et de la ferblanterie. Or, même à estimer que les conjoints GROUPE1.) ne pouvaient utiliser la somme leur étant allouée suite au jugement du 11 janvier 2012, le SYNDICAT admettrait lui-même que les travaux qui seraient nécessaires et urgents depuis la construction de l'immeuble, c'est-à-dire depuis 2003, tels que la remédiation aux infiltrations du sous-sol, la rectification de la rampe d'accès des personnes à mobilité réduite ainsi que des problèmes affectant la toiture n'ont en fait jamais été exécutés. Cette admission montrerait bien que le SYNDICAT aurait laissé les dommages s'aggraver pendant des années sans agir pour minimiser son dommage.

De surplus, la société SOCIETE2.) estime que les montants invoqués par le SYNDICAT seraient grandement surévalués, sa demande s'élevant à la somme de 72.527,25.-euros, alors que l'expert BERARDIN avait estimé les frais de remise en état à la somme de 31.116,07.-euros.

L'expert BERARDIN aurait, à plusieurs reprises, écarté les devis présentés par le SYNDICAT car ils étaient trop élevés. En effet, au cours des opérations d'expertise,

l'expert BERALDIN avait refusé d'accepter les offres proposées par le SYNDICAT au motif que les montants étaient surfaits et qu'elles prévoyaient une réfection entière de la toiture, alors que le défaut constaté relevait d'un problème ponctuel et ne nécessitait donc pas de réfection totale.

Les devis invoqués par le SYNDICAT feraient état de frais et remise en état de plus du double des estimations données par l'expert et celui-ci resterait en défaut d'expliquer et de prouver en quoi les conclusions de l'expert BERALDIN seraient erronées. Les montants avancés par le SYNDICAT auraient été systématiquement augmentés et ne seraient donc en aucun cas justifiés, celui-ci ayant, en cours d'instance, soumis de nouveaux devis afin de justifier les frais exorbitants avancés.

La société SOCIETE2.) précise que le devis de la société SOCIETE6.) SARL daté du 26 septembre 2012, transmis par le SYNDICAT reprendrait les mêmes travaux que ceux envisagés dans le devis de la même entreprise daté du 18 décembre 2009 qui avait été étudié par l'expert et sur lequel ce dernier avait déjà pris position.

S'agissant des devis des sociétés SOCIETE3.) du 25 mai 2005 et SOCIETE4.) du 20 novembre 2013, ces derniers sembleraient faire double emploi et concerner les mêmes travaux ou en tout cas en partie : en effet, le premier concernerait les murs des garages et caves et le second concernerait au moins un mur de garage et un mur d'une cave. Il ne pourrait, de ce fait, être alloué des montants différents pour les mêmes postes et à défaut pour le SYNDICAT de pouvoir justifier à quoi ils correspondent exactement ou de pouvoir ventiler poste par poste, ces devis ne sauraient être pris en considération. Par ailleurs, le devis proposé par la société SOCIETE3.) serait excessivement surévalué par rapport à ce qui avait pu être évalué par l'expert.

Enfin, le devis proposé par la société SOCIETE7.) de SOCIETE7.) SARL en date du 14 mars 2014 reprendrait des travaux de ferblanterie sans que le SYNDICAT ne les distingue des devis relatifs aux travaux de ferblanterie déjà soumis par la même entreprise à l'étude de l'expert BERALDIN.

Il serait encore à noter que l'expert avait exclu la réfection de toute la toiture, ainsi que le montant de l'offre relative à l'entrée des garages et entrée.

En conséquence, la société SOCIETE2.) estime que les montants réclamés par le SYNDICAT ne reflètent pas la réalité des dommages et devraient être significativement réduits et limités aux constatations et évaluations de l'expert BERALDIN, déduction faite des frais déjà retenus par le jugement du 11 janvier 2012.

S'agissant de la demande en dommages et intérêts pour le préjudice subi du fait des retards des travaux, tracasseries causées suite aux vices et malfaçons, ainsi que des dommages observés et d'une prétendue mauvaise foi de la société SOCIETE2.) dans l'exécution du contrat, cette dernière soutient que le SYNDICAT ferait reposer sa demande sur l'obligation de bonne foi prévue par l'article 1134 alinéa 3 du Code civil sans pour autant avancer d'argument sur sa prétendue mauvaise foi. A titre subsidiaire, le SYNDICAT invoquerait les articles 1152 et 1382 et suivants du Code civil, encore une fois en se bornant à citer lesdits articles sans avancer aucun argument.

Dans ses dernières conclusions, le SYNDICAT évoquerait à nouveau ces tracasseries, mais toujours de manière générale, sans justifier par ailleurs, précisément quelles seraient spécifiquement ces tracasseries pour la copropriété. Il ne justifierait pas plus du montant réclamé, fixé unilatéralement, de ce préjudice distinct réclamé.

La société SOCIETE2.) conteste partant le montant réclamé par le syndicat alors qu'il resterait en défaut d'expliquer en quoi il aurait subi un dommage supplémentaire à hauteur de 25.000.-euros et qu'il ne prouverait pas en quoi elle aurait agi de manière contraire à son obligation de bonne foi générale.

Elle conteste finalement la demande en indemnité de procédure formulée par le SYNDICAT tant dans son principe que dans son quantum. Elle formule à son tour une demande en obtention d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.-euros.

Elle demande partant principalement à voir dire la demande du SYNDICAT irrecevable en application du principe de l'autorité positive de la chose jugée et à voir constater qu'elle s'est libérée de son obligation à réparation vis-à-vis du syndicat par l'effet du jugement du 11 janvier 2012, sinon à voir dire la demande en réparation du SYNDICAT non fondée.

Subsidiairement, elle demande à voir réduire la demande à de plus justes proportions et partant à voir rejeter la demande ayant trait à l'indemnisation des problèmes d'étanchéité des garages et des caves, ainsi que toute demande pour les dommages liés aux parties privatives. Elle demande en tout état de cause à voir constater et dire que les frais invoqués par le SYNDICAT sont surévalués et à voir dire que seuls les montants évalués par l'expert BERALDIN, déduction faite des montants correspondants aux dommages déjà retenus par le jugement du 11 janvier 2012, pourraient être concernés par la demande.

Elle demande encore à voir rejeter la demande de complément d'expertise du SYNDICAT et à voir dire la demande en dommages et intérêts non fondée.

LE SYNDICAT soutient que la société SOCIETE2.) ne pourrait se prévaloir du jugement du 11 janvier 2012 pour parvenir à la conclusion qu'il y aurait une fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée concernant les dommages, respectivement le montant correspondant au dommage. En effet, en vertu de l'article 1351 du Code civil, l'autorité de la chose jugée n'existerait donc qu'à la condition qu'il y ait identité d'objet, de cause et de parties.

En ce qui concerne les parties, il serait admis que la chose jugée ne pourrait nuire ou profiter qu'aux seules personnes ayant été parties à l'instance que le jugement a éteint. En l'espèce, il n'y aurait pas identité des parties, alors que la présente affaire opposerait le SYNDICAT à la société SOCIETE2.), tandis que dans le cadre de l'autre jugement, la société SOCIETE2.) avait assigné les époux GROUPE1.).

En ce qui concerne la cause, le SYNDICAT fait valoir que la cause d'une demande en justice est constituée par l'acte ou le fait juridique qui constitue le fondement direct et immédiat du droit réclamé. En d'autres mots, ce ne serait pas le droit qu'il s'agirait de faire valoir, mais le principe générateur de ce droit.

La cause en tant que fondement de la demande en justice correspondrait donc aux faits que la partie invoque au soutien de ses prétentions et consisterait en l'espèce à voir engager la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE2.) sur base de l'article 1147 du Code civil, faute pour le promoteur/constructeur d'avoir conçu et réalisé un ouvrage exempt de vices.

Dans l'assignation du 18 juin 2008, même si aucun article n'aurait été cité à l'appui de sa demande, la société SOCIETE2.) se serait basée sur le contrat de vente signé par les époux GROUPE1.) pour acquérir un appartement en état futur d'achèvement au prix de 260.114,68.-euros et demander le paiement d'un solde redû de 14.709,49.-euros.

En comparant les assignations signifiées le 18 juin 2008 et le 6 octobre 2014, il en résulterait qu'elles tendraient à des fins opposées.

De plus, il aurait été jugé de façon générale que *« l'autorité de la chose jugée ne peut être opposée lorsque la demande est fondée sur une cause différente de celle qui a donné lieu au jugement ou lorsque des événements postérieurs sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice »*.

Partant, il n'y aurait donc pas identité de cause.

S'agissant de l'objet, aux termes de l'articles 53 du Nouveau Code de procédure civile, l'objet serait déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions seraient fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense.

L'objet de la demande de la société SOCIETE2.) dans son assignation du 18 juin 2008 aurait tendu au recouvrement d'une facture impayée émise dans le cadre de travaux réalisés pour la construction de l'appartement des époux GROUPE1.). Ces derniers, pour mettre en échec ladite demande, se seraient prévalus de l'exception d'inexécution pour justifier le refus du paiement du montant réclamé.

Le SYNDICAT souligne que l'exception d'inexécution correspondrait à un moyen de défense, né d'un obstacle temporaire, ne subsistant que tant que cet obstacle perdure. Elle serait destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, de sorte que suivant une jurisprudence constante, elle ne pourrait être utilisée que de manière limitée dans le temps. Ainsi ce serait un moyen temporaire, destiné à obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. L'exception d'inexécution ne porterait pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, l'acheteur n'étant en aucun cas dispensé du paiement du prix.

Étant un moyen de défense et non une demande en soi, l'exception d'inexécution n'aurait d'effet qu'en présence d'une demande reconventionnelle en dommages et intérêts, cette demande pouvant, le cas échéant, aboutir à l'anéantissement de la demande principale par voie de compensation entre les deux revendications.

Or, devant la 17^e chambre du Tribunal d'arrondissement, les époux GROUPE1.) auraient formulé comme seule demande reconventionnelle la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL en paiement de dommages et intérêts évalués au montant de 7.500.-

euros en raison du dommage qu'ils auraient subi de ce que plus de 8 ans après le début des travaux, ceux-ci n'étaient toujours pas terminés et qu'ils étaient dès lors dans l'impossibilité de construire une véranda à l'arrière de leur appartement. S'il est vrai qu'ils se sont appuyés, pour prouver la réalité des vices affectant leur bien, sur le rapport d'expertise judiciaire de l'expert BERALDIN et en conséquence opposé l'exception d'inexécution, toujours serait-il qu'ils n'auraient formulé aucune demande reconventionnelle pour voir condamner la société SOCIETE2.) SARL à leur payer un quelconque montant au titre du coût de réfection de ces vices et malfaçons, aussi bien pour les parties privatives que pour les parties communes.

Néanmoins, il y aurait lieu de prendre acte que dans le jugement du 11 janvier 2012, les juges ont reconnu la responsabilité de la société SOCIETE2.) pour les vices constatés au niveau de l'étanchéité du parking, du débarras, du sous-sol, des panneaux de balcons, l'absence de séparation de la terrasse des époux GROUPE1.) à l'appartement des voisins, et ils auraient à bon droit estimé que les défendeurs étaient en droit de se prévaloir de ces griefs à l'encontre de la demande en paiement de ladite société. Les juges de la 17^e chambre seraient parvenus, par la suite, à la conclusion que, dans la mesure où certains désordres constatés par l'expert BERLADIN concerneraient les époux GROUPE1.) et que comme le montant de ces désordres serait supérieur à la somme réclamée par la société SOCIETE2.), la demande serait à déclarer non fondée. Il en aurait été de même de la demande des époux GROUPE1.) au paiement de la somme de 7.500.-euros à titre de dommages et intérêts en raison du retard du chantier qui aurait également été déclarée non fondée.

Le SYNDICAT estime partant qu'il n'y a pas identité d'objet entre la demande des époux GROUPE1.) et celle de la résidence, comme l'affirmerait à tort la société SOCIETE2.). En effet, il conviendrait de remarquer que l'assignation du 6 octobre 2014 à l'initiative du SYNDICAT a pour objet la condamnation de la société SOCIETE2.) au montant de 72.527,25.-euros au titre de coût des réfections, des vices et malfaçons constatés, ainsi qu'au montant de 25.000.-euros au titre de dommages et intérêts en raison de l'inaction de la société SOCIETE2.) pour redresser ces vices et malgré les promesses.

Il n'y aurait partant ni identité d'objet, ni de cause ni de parties aussi bien dans les deux assignations introductives d'instance que des arguments développés à leur appui et la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée serait non fondée.

Le SYNDICAT estime également que les développements de la partie adverse sur le principe de l'autorité positive de la chose jugée tomberaient à faux en l'espèce. En effet, les moyens de défense des époux GROUPE1.) pour résister à la demande de paiement de la société SOCIETE2.) se basaient uniquement sur les obligations du promoteur contenues dans le contrat de vente en état futur d'achèvement. Dans la présente affaire, la copropriété aurait pour but de voir réparer son propre dommage qui ne saurait être confondu avec un autre. Contrairement aux dires de la société SOCIETE2.), les époux GROUPE1.) n'auraient pas agi contre la société SOCIETE2.) en réparation des désordres affectant la copropriété. Ils n'auraient en effet fait usage que de moyens de défense pour s'opposer à une demande abusive de la société SOCIETE2.). Dès lors, il n'y aurait pas de faits, de dommages, respectivement d'indemnisations identiques dans la présente affaire comme le prétendrait la société SOCIETE2.).

De plus, elle estime que le jugement du 22 décembre 2020 aurait clairement indiqué que la société SOCIETE2.) ne s'est libérée à l'égard du SYNDICAT qu'à hauteur de la somme de 14.709,49.-euros et non pour l'intégralité du dommage affectant la résidence. Ainsi, l'interprétation faite par la société SOCIETE2.) qui prétendrait qu'elle se serait totalement libérée concernant les problèmes d'étanchéité du parking, du débarras du sous-sol et concernant les panneaux de balcons serait erronée.

S'agissant de la demande d'irrecevabilité pour demande nouvelle portant sur les panneaux des balcons, le SYNDICAT fait valoir qu'il ne s'agirait en aucun cas d'une demande nouvelle étant donné que la réclamation en relation avec les panneaux des balcons se rattacherait à la demande principale, à savoir la réparation intégrale des malfaçons, respectivement les non-façons affectant l'immeuble en relation avec les travaux que devait réaliser la société SOCIETE2.). Dès lors, les demandes auraient le même objet, contrairement aux dires de la société SOCIETE2.).

Le SYNDICAT estime encore que ce serait à tort que la société SOCIETE2.), pour mettre en échec le quantum du montant réclamé, se prévaudrait de l'aggravation des préjudices par les copropriétaires, alors qu'ils disposaient des sommes attribuées par le juge pour la réfection des parties communes. Le SYNDICAT insiste sur le fait qu'aucun des copropriétaires n'aurait reçu de l'argent pour la réfection des vices, alors qu'une telle demande n'aurait jamais été formulée au préalable. Il estime que les époux GROUPE1.) ne doivent certainement pas se substituer à la société SOCIETE2.) qui avait à charge d'effectuer les travaux dans les règles de l'art conformément à ses engagements contractuels.

Il souligne encore qu'il serait aberrant de venir lui reprocher d'avoir laissé les dégâts s'aggraver, alors que la société SOCIETE2.) omettrait de préciser qu'il est à chaque fois revenue à charge pour arranger le dossier à l'amiable, et ce aussi bien après les rapports d'expertise, que durant la procédure actuelle et après la procédure d'appel. Le SYNDICAT n'aurait cessé de solliciter la société SOCIETE2.) pour que les désordres soient rectifiés rapidement. Le seul reproche qui pourrait lui être fait est sa naïveté à avoir cru à la bonne foi de la société SOCIETE2.) de vouloir mettre un terme au litige amiablement. Il estime partant qu'il n'y aurait pas lieu de considérer que le SYNDICAT a laissé s'aggraver le dommage de la copropriété.

De plus, le SYNDICAT conteste avoir surévalué les travaux de réfection nécessaires à la remise en état de l'immeuble, tout comme il conteste que l'expert BERALDIN ait écarté des devis soumis par lui pour être excessifs. Il soutient que les devis n'auraient pour but que de redresser les malfaçons constatées par l'expert et la société SOCIETE2.) n'expliquerait pas en quoi les réparations réclamées ne seraient pas justifiées. Il apparaîtrait comme évident que le dommage de la copropriété serait bien plus important, car il serait estimé à la somme de 72.527,25.-euros augmenté de la somme de 39.122,46.-euros, nécessaire pour la mise en place de panneaux de balcons, soit la somme totale de 111.649,71.-euros TTC.

Il fait valoir que les devis versés à titre de pièces dont il serait fait état dans l'assignation, ne seraient pas les mêmes que ceux qui auraient été versés à l'époque de l'expertise, à

l'exception du devis de la société SOCIETE5.) SARL du 05.10.2021 qui concerne la mise en place des balcons.

Il soutient verser deux devis, l'un relatif aux travaux d'étanchéité dans les garages pour un montant de 54.643.-euros émis par la société SOCIETE3.) et l'autre d'un montant de 6.503,25.-euros pour les travaux de l'étanchéité dans les caves de la copropriété par la société SOCIETE4.). Il fait valoir que le devis de la société SOCIETE4.) ne reprendrait pas des travaux déjà compris dans le devis de la société SOCIETE3.), car il ne s'agirait que de travaux d'étanchéité des caves. Contrairement aux dires de la société SOCIETE2.), le devis de la société SOCIETE3.) ne correspondrait qu'aux travaux nécessaires pour régler le problème d'infiltration localisé dans les garages de la copropriété. Les prix ne seraient pas surévalués et la société SOCIETE2.) ne rapporterait pas en preuve un quelconque argument pour étayer ses allégations.

En ce qui concerne la toiture, dans le devis de la société SOCIETE6.) SARL du 26 septembre 2012 pour le montant de 10.105,58.-euros, il y serait clairement mentionné que les travaux de toiture porteraient uniquement sur la toiture des mansardes. Les prédicts travaux de toiture seraient prévus par l'expert BERALDIN et le devis du 26 septembre 2012 reprendrait en détail les mêmes travaux que dans le devis du 18 décembre 2009 versé lors de l'expertise. Ainsi, la différence de prix s'expliquerait uniquement par le fait que le devis de 2012 serait actualisé et prendrait dès lors en compte les prix des matériaux et de la main-d'œuvre applicables à la date de rédaction de l'offre. Il serait évident qu'aujourd'hui, faute pour la société SOCIETE2.) d'avoir exécuté les travaux, les prix seraient supérieurs. Il en serait de même pour les travaux de ferblanterie suivant devis de la société SOCIETE7.) SARL du 17 mars 2014 pour le montant de 1.275,42.-euros.

Le SYNDICAT soutient que la société SOCIETE2.), en sa qualité de société de construction, ne pourrait ignorer l'augmentation des prix des matériaux et de la main-d'œuvre si plusieurs années séparent la rédaction du devis. Dès lors, contrairement aux allégations de la société SOCIETE2.), les montants réclamés à titre de réfection de la résidence correspondraient bien aux dommages constatés par l'expert BERALDIN, outre l'aggravation des dommages suite au refus de la partie adverse de respecter ses obligations, respectivement ses promesses d'intervention depuis de nombreuses années. Il estime dès lors que les montants réclamés ne seraient pas surfaits.

Pour ce qui est des dommages et intérêts réclamés, le SYNDICAT fait valoir qu'il ne ferait aucun doute que la société SOCIETE2.) n'aurait fait que retarder les réparations par ses fausses promesses d'intervention, respectivement par des interventions qui se seraient révélées catastrophiques, car elles n'auraient eu pour effet que d'aggraver les problèmes de la résidence.

Les propriétaires se seraient retrouvés dans un immeuble qui n'aurait jamais été terminé et de nombreux travaux auraient été mal réalisés, laissant un immeuble dans un état déplorable.

Le SYNDICAT demande partant de faire droit à sa demande en condamnation de la somme de 25.000.-euros pour non-respect de l'obligation d'exécution de bonne foi et pour le préjudice subi en raison des tracasseries causées suite aux vices et malfaçons

constatés, alors qu'elle aurait envoyé d'innombrables courriers pour que la société SOCIETE2.) redresse les erreurs commises.

Le dommage subi par la copropriété serait évident, car la société SOCIETE2.) n'aurait pas respecté ses engagements contractuels en construisant un immeuble exsangue de vices, ce qui aurait causé des troubles affectant la copropriété par l'apparition de multiples vices qui auraient été relevés par l'expert BERALDIN. Non satisfaite de ne pas avoir respecté ses obligations contractuelles, la société SOCIETE2.) aurait laissé perdurer la situation en n'effectuant pas les travaux de réfection nécessaires, malgré les promesses d'intervention depuis 2012. Une telle attitude n'aurait fait qu'augmenter le trouble affectant la copropriété.

5. Motifs de la décision

5.1. Remarque préliminaire

Il convient de rappeler que le Tribunal a, dans son jugement n° 147/2016 du 21 juin 2016, d'ores et déjà constaté et retenu que :

- *les parties sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement soumis aux dispositions des articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil ;*
- *les différents procès-verbaux de constat d'achèvement versés au dossier et signés par la société SOCIETE2.) et par des propriétaires de différents lots privatifs entre les mois d'avril et de juin 2003 font état d'un certain nombre de finitions non achevées et d'observations, de sorte que lesdits procès-verbaux ne sauraient valoir réception définitive des travaux, mais sauraient valoir, tout au plus, comme réception provisoire ;*
- *aucun procès-verbal de réception n'est versé concernant les travaux objets des différentes réserves ;*
- *il n'est pas établi si les procès-verbaux de constat d'achèvement versés en cause couvrent tous les lots de la RÉSIDENCE ;*
- *à défaut de tout élément permettant de conclure à l'existence d'une réception tacite, il y a lieu de retenir qu'aucune réception n'est intervenue ;*
- *dans ces conditions, les délais de garantie des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil n'ont pas commencé à courir et que suivant les règles de la responsabilité de droit commun qui sont applicables, le délai pour agir est de trente ans ;*
- *suivant l'article 1147 du Code civil régissant la responsabilité de droit commun, le créancier de l'obligation peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation ;*
- *pour établir cette inexécution du débiteur, le SYNDICAT s'appuie sur deux rapports dressés par l'expert Luciano BERALDIN des 20 avril 2009 et 29 septembre 2010.*

Ces points ayant été tranchés, il n'y a plus lieu de revenir dessus.

5.2. Quant au problème de l'autorité positive de la chose jugée

Le Tribunal renvoie aux développements faits dans le cadre du jugement n°2020TALCH08/00260 du 22 décembre 2020 quant à ce point, celui-ci ayant conclu que la société SOCIETE2.) s'est libérée de toute obligation à l'égard du SYNDICAT au moins à hauteur de la somme de 14.709,49.-euros.

Le Tribunal en conclut que si l'existence de vices devait être retenue, le montant de 14.709,49.-euros précité sera à déduire du montant auquel le SYNDICAT peut prétendre.

5.3. Quant au fond

Le Tribunal constate qu'aussi bien le SYNDICAT que la société SOCIETE2.) font état du rapport d'expertise contradictoire définitif BERALDIN du 29 septembre 2010 rendu suite à une ordonnance de référé n° 28/2009 du 20 janvier 2009, le SYNDICAT s'appuyant sur ce rapport pour établir l'inexécution de la société SOCIETE2.).

Le SYNDICAT verse cependant différents devis pour étayer sa demande, en faisant état du fait que les devis versés correspondraient aux dommages constatés par l'expert BERALDIN en actualisant les prix à la date de rédaction de l'offre, outre l'aggravation des dommages suite au refus de la société SOCIETE2.) de respecter ses promesses d'intervention depuis de nombreuses années.

Il convient de relever que s'il est vrai que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est de principe que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour d'appel, 23 mai 2019, arrêt n° 69/19, n° CAL-2018-00096 du rôle), respectivement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (Cour d'appel, 8 avril 1998, *Pas.*, 31, p. 28 - 4 décembre 2019, n° 190/19, n° CAL-2018-00741 du rôle).

Le Tribunal constate qu'aucune des parties ne conteste le rapport d'expertise contradictoire en soi, le SYNDICAT se contentant de soumettre de nouveaux devis en raison de l'actualisation des prix et de l'aggravation des dommages.

Le Tribunal constate cependant que le SYNDICAT n'apporte pas le moindre élément de preuve concernant l'aggravation des dommages dont question, de sorte qu'il n'y a pas lieu de prendre en compte une quelconque aggravation du dommage depuis l'expertise BERALDIN pour estimer le dommage.

S'agissant de la demande en indemnisation des panneaux de balcons d'un montant de 39.122,46.-euros pour laquelle la société SOCIETE2.) estime qu'il s'agirait d'une

demande nouvelle, le Tribunal relève que suivant l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile, « l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois, l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originales par un lien suffisant. »

Le régime de la recevabilité de la demande nouvelle est lié par la jurisprudence à deux considérations contradictoires : d'une part, éviter que l'instance ne s'éternise par des modifications abusives du litige tel que présenté originairement et, d'autre part, éviter que les parties ne doivent entamer un autre procès sur une question qui se trouve en rapport avec la première.

Une demande nouvelle est irrecevable si l'adversaire s'oppose à son admissibilité. Cette règle est fondée sur la notion de contrat judiciaire. Ainsi lorsque le demandeur introduit une action en justice, le défendeur accepte le débat sur cette question et le demandeur ne peut plus de façon unilatérale changer les termes du débat. C'est le principe de l'immutabilité du litige.

Il en est autrement de la demande additionnelle par laquelle le demandeur modifie ses prétentions originales, en les augmentant, les restreignant ou en étendant seulement différents chefs de sa demande, en la majorant en réclamant indemnisation d'un préjudice supplémentaire résultant des mêmes faits que ceux à la base de la demande initiale ou en demandant le paiement de dividendes échus venant s'ajouter à la demande initiale ou en demandant des loyers ou intérêts échus postérieurement à l'acte introductif d'instance.

La demande additionnelle n'engendre en soi pas de problèmes de recevabilité particuliers, dès lors que pour être qualifiée de demande additionnelle, elle doit être liée à la demande initiale en ce sens qu'il faut que les deux demandes se produisent entre les mêmes parties, qu'elles aient toutes les deux la même cause et qu'elles procèdent des mêmes faits et reposent sur les mêmes moyens. La difficulté tient parfois à vérifier cette identité et à distinguer la demande additionnelle de la demande nouvelle (Th. HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, édition 2012, n° 1000, p. 505).

En l'espèce, il y a lieu de rappeler qu'aux termes de son assignation du 6 octobre 2014, le SYNDICAT s'est appuyé sur le rapport intermédiaire du 20 avril 2009 et le rapport définitif du 29 septembre 2010 pour prouver l'inexécution de la part de la société SOCIETE2.) et partant les différents désordres constatés au niveau de la toiture, dans les garages, dans les caves, ainsi que dans l'appartement du sieur PERSONNE1.), dans l'appartement au-dessus du cabinet dentaire, ainsi que dans l'appartement du sieur PERSONNE3.). Le SYNDICAT a partant demandé dans le cadre de son assignation le montant total de 72.527,25.-euros au titre des travaux de mise en place de l'étanchéité dans les garages et dans les caves au titre des travaux de toiture au niveau des mansardes de la copropriété, ainsi que les travaux de ferblanterie au niveau de la copropriété.

Il est constant en cause que le prédit rapport d'expertise BERALDIN ne fait à aucun moment état des panneaux de balcons dont le SYNDICAT demande indemnisation dans le cadre de ses conclusions du 14 octobre 2021.

Même si dans le cadre du jugement n°11/2012 du 11 janvier 2012, le Tribunal a retenu que ce serait à bon droit que les époux GROUPE1.) se seraient prévalus de l'absence de panneaux aux balcons qui resteraient à être installés, le Tribunal de céans constate qu'à aucun moment dans le cadre de l'assignation, le SYNDICAT n'a demandé indemnisation de ce poste qui n'a d'ailleurs pas été retenu dans le cadre de l'expertise judiciaire sur laquelle se fonde le SYNDICAT pour demander indemnisation de son préjudice.

Cette demande est partant à déclarer irrecevable, pour constituer une demande nouvelle.

Le Tribunal constate que l'expert BERALDIN a constaté que les problèmes d'humidité dans la résidence sise à L-ADRESSE1.), sont dus à une mauvaise mise en œuvre et qu'il appartient à la société SOCIETE2.) de faire les travaux de réfection elle-même ou bien de laisser réaliser les réfections par des tierces sociétés.

Il a évalué le coût des travaux de remise en état aux montants suivants :

Travaux toiture	1.038,00.-euros
Renouvellement toitures mansardes	6.329,33.-euros
Réfection entrée garage + réfection / protection entrée garages et entrée	5.793,25.-euros
Habillage du chevron et escaliers d'entrée	1.686,86.-euros
Garage côté entrée gauche /droit	2.353,09.-euros
Travaux alentours- étanchéité- drainage	12.000,00.-euros
Travaux de remise en état/ peinture Cabinet Dr PERSONNE1.)	475,54.-euros
Travaux de remise en état /peinture Appartement PERSONNE3.)	540,50.-euros
Travaux de remise en état /peinture Appartement PERSONNE4.)	432,50.-euros
Travaux de remise en état /peinture Appartement PERSONNE5.)	467,00.-euros

Or, rien ne laisse penser que l'expert se soit trompé ou qu'il ait commis une erreur.

Le Tribunal estime partant qu'il n'y a pas lieu de se départir des conclusions de l'expert en ce qui concerne ses constatations.

En effet, les actions en responsabilité dirigées contre le constructeur et les vendeurs pour les malfaçons dans les parties communes sont de la compétence du syndicat, même si les désordres sont constatés simultanément dans les parties communes et les parties privatives. Le syndicat n'est dépourvu de qualité pour agir que si les désordres n'affectent que les seules parties privatives. (Cour, 6 décembre 1990. P28, 237)

Eu égard au fait que les désordres invoqués par le SYNDICAT et mentionnés dans le prédit rapport concernent tant les parties communes que les parties privatives, les demandes ayant trait aux parties privatives ne sont pas à rejeter.

Dans la mesure cependant où l'expertise judiciaire contradictoire dont il est question date du 29 septembre 2010, soit de plus de 13 ans, il y a lieu de renvoyer le dossier à l'expert afin qu'il puisse actualiser les coûts des travaux de remise en état déjà fixés dans le rapport du 29 septembre 2010 à l'indice de la construction actuel, tout en tenant compte du fait que du montant retenu par l'expert, il y aura lieu de déduire la somme de 14.709,49.-euros.

Les frais de cette mesure d'instruction sont à charge de la société SOCIETE2.), étant donné que sa responsabilité a d'ores et déjà été retenue dans le cadre du rapport d'expertise du 29 septembre 2010.

En attendant le résultat de cette mesure d'instruction, il y a lieu de réserver le surplus des demandes.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

vu le rapport d'expertise Luciano BERALDIN du 29 septembre 2010 ;

vu le jugement n° 11/2012 du 11 janvier 2012, 17^e section, signifié le 6 février 2012 ;

vu le jugement n° 147/2016 du 21 juin 2016, 8^e section et l'arrêt de la Cour d'appel n°151/18 – II-CIV du 11 juillet 2018, 2^e chambre ;

vu le jugement n°2020TALCH08/00260 du 22 décembre 2020 ;

vu le jugement n°2022TALCH08/00177 du 16 novembre 2022 ;

dit la demande en indemnisation des panneaux de balcons pour un montant de 39.122,46.-euros irrecevable ;

avant tout autre progrès en cause,

ordonne une expertise complémentaire et nomme expert **Luciano BERALDIN, demeurant à L-3317 Bergem, 3, Fassburgegronn,**

avec la mission d'actualiser les coûts des travaux de remise en état déjà fixés dans le rapport du 29 septembre 2010 à l'indice de la construction actuel ;

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de payer à l'expert la somme de 500.- euros à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération ou de la

consigner auprès de la Caisse des consignations au plus tard le 1^{er} janvier 2024 et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avvertir le juge chargé de la surveillance de cette mesure ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 1^{er} février 2024 au plus tard ;

charge Madame le Vice-Président Sandra ALVES ROUSSADO de la surveillance de cette mesure d'instruction ;

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ce magistrat de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par Madame le Président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plume ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les demandes et les frais et dépens de l'instance ;

tient l'affaire en suspens.