

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00087

Audience publique du mercredi, 15 mai 2024.

Numéros du rôle : TAL-2018-07875, TAL-2019-02158 et TAL-2021-00052 (Jonction)

Composition :

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

**I
ENTRE**

- 1) le syndicat des copropriétaires des immeubles ALIAS1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, 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, ,
- 2) PERSONNE1.), salarié, et son épouse
- 3) PERSONNE2.), salariée, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 29 novembre 2018,

ayant comparu initialement par Maître Alain GROSS, avocat, et comparaissant actuellement par la société Etude d'Avocats GROSS & Associés, représentée par Maître David GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPPELLA,

ayant comparu initialement par Maître Laurent METZLER, avocat, et comparissant actuellement par Maître François REINARD, avocat, demeurant à Luxembourg.

II ENTRE

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes des exploits de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 27 février 2019 et de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 1^{er} mars 2019,

ayant comparu initialement par Maître Laurent METZLER, avocat, et comparaissant actuellement par Maître François REINARD, avocat, demeurant à Luxembourg.

ET

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit BIEL,

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

- 2) la société anonyme SOCIETE4.) S.A., déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement du 3 avril 2022, ayant eu son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO4.), représentée par son curateur Maître Marguerite RIES,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit BIEL,

ayant comparu initialement par la société E2M SARL, représentée par Maître Max MAILLIET, avocat, et comparaissant actuellement par son curateur Maître Marguerite RIES, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

- 3) la société anonyme SOCIETE5.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit BIEL,

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

- 4) la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL, anciennement SOCIETE7.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au registre de

commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO6.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par la société KRIEPS – PUCURICA Avocat SARL, représentée par Maître Admir PUCURICA, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 5) la société anonyme SOCIETE8.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER,

comparaissant par la société F&F LEGAL, représentée par Maître Tom FELGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 6) la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO8.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER,

comparaissant par Maître Georges WIRTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

III ENTRE

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes des exploits de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 15 décembre 2020 et de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 18 décembre 2020,

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

ET

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit GALLÉ,

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

- 2) la société anonyme SOCIETE4.) S.A., déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement du 3 avril 2022, ayant eu son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO4.), représentée par son curateur Maître Marguerite RIES,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit GALLÉ,

ayant comparu initialement par la société E2M SARL, représentée par Maître Max MAILLIET, avocat, et comparaissant actuellement par son curateur Maître Marguerite RIES, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

- 3) la société anonyme SOCIETE5.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit GALLÉ,

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

- 4) la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL, anciennement SOCIETE7.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO6.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit GALLÉ,

comparaissant par la société KRIEPS – PUCURICA Avocat SARL, représentée par Maître Admir PUCURICA, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 5) la société anonyme SOCIETE8.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit WEBER,

comparaissant par la société F&F LEGAL, représentée par Maître Tom FELGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 6) la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO8.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit WEBER,

comparaissant par Maître Georges WIRTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 25 septembre 2023.

Entendu le syndicat des copropriétaires des immeubles ALIAS1.), PERSONNE1.), et son épouse PERSONNE2.) par l'organe de Maître Isabelle CECCARELLI, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat constitué.

Entendu la société anonyme SOCIETE2.) S.A. par l'organe de Maître François REINARD, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL par l'organe de Maître Romain DEL DEGAN, avocat, en remplacement de Maître François PRUM, avocat constitué.

Entendu la société anonyme SOCIETE5.) S.A. par l'organe de Maître Olivier KRONSHAGEN, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL, anciennement SOCIETE7.) SARL, par l'organe de Maître Kim NGUYEN, avocat, en remplacement de Maître Admir PUCURICA, avocat constitué.

Entendu la société anonyme SOCIETE8.) S.A. par l'organe de Maître Florent JEANMOYE, avocat, en remplacement de Maître Tom FELGEN, avocat constitué.

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 29 novembre 2018, le syndicat des copropriétaires des immeubles ALIAS1.), représentée par son syndic la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après « le syndicat ALIAS1. ») et « le syndic SOCIETE1. »), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE1. »), comparaissant par Maître Alain GROSS, ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après « la société SOCIETE2. ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Laurent METZLER s'est constitué pour la société SOCIETE2.) en date du 4 décembre 2018.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-07875 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 27 février 2019 et 1^{er} mars 2019, la société SOCIETE2.), comparaisant par Maître Laurent METZLER, a fait donner assignation en intervention à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après « la société SOCIETE3.) »), à la société anonyme SOCIETE4.) SA (ci-après « la société SOCIETE4.) »), à la société anonyme SOCIETE5.) SA, (anciennement BREVACO SA), (ci-après « la société BREVACO »), à la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL, (anciennement SOCIETE7.) SARL), (ci-après « la société SOCIETE6.) »), à la société anonyme SOCIETE8.) SA (ci-après « la société SOCIETE8.) ») et à la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) SARL (ci-après « la société SOCIETE9.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître François PRUM s'est constitué pour la société SOCIETE3.) en date du 28 février 2019.

Maître Admir PUCURICA s'est constitué pour la société SOCIETE6.) en date du 28 février 2019.

Maître Arsène KRONSHAGEN s'est constitué pour la société BREVACO en date du 28 février 2019.

Maître Georges WIRTZ s'est constitué pour la société SOCIETE9.) en date du 8 mars 2019.

La société à responsabilité limitée F&F Legal, représentée par Maître Tom FELGEN, s'est constituée pour la société SOCIETE8.) en date du 13 mars 2019.

La société E2M SARL, représentée par Maître Max MAILLET, s'est constituée pour la société SOCIETE4.) en date du 14 mars 2019.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2019-02158 du rôle.

Par ordonnance du 25 mars 2019, les affaires inscrites sous les numéros du rôle TAL-2018-07875 et TAL-2019-02158 ont été joints.

La société KRIEPS-PUCURICA Avocat SARL, représentée par Maître Admir PUCURICA s'est constituée nouvel avocat à la Cour pour la société SOCIETE3.), en remplacement de Maître Admir PUCURICA en date du 6 avril 2020.

Maître François REINARD s'est constitué nouvel avocat à la Cour pour la société SOCIETE2.), en remplacement de Maître Laurent METZLER en date du 22 octobre 2020.

Par exploit d'huissier de justice des 15 et 18 décembre 2020, la société SOCIETE2.), comparaisant par Maître François REINARD, a fait donner assignation en intervention à la société SOCIETE3.), à la société SOCIETE4.), à la société BREVACO, à la société

SOCIETE6.), à la société SOCIETE8.) et à la société SOCIETE9.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître François PRUM s'est constitué pour la société SOCIETE3.) en date du 16 décembre 2020.

La société KRIEPS-PUCURICA Avocat SARL, représenté par Maître Admir PUCURICA s'est constituée pour la société SOCIETE6.) en date du 17 décembre 2020.

La société E2M SARL, représentée par Maître Max MAILLET, s'est constituée pour la société SOCIETE4.) en date du 17 décembre 2020.

La société à responsabilité limitée F&F Legal, représentée par Maître Tom FELGEN, s'est constituée pour la société SOCIETE8.) en date du 22 décembre 2020.

Maître Georges WIRTZ s'est constitué pour la société SOCIETE9.) en date du 24 décembre 2020.

Maître Arsène KRONSHAGEN s'est constitué pour la société BREVACO en date du 4 janvier 2021.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-00052 du rôle.

Par ordonnance du 8 janvier 2021, les affaires inscrites sous les numéros du rôle TAL-2018-07875, TAL-2019-02158 et TAL-2021-00052 ont été joints.

Maître Marguerite RIES s'est constituée en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE4.) en date du 5 juillet 2022.

L'étude d'Avocats GROSS & Associés SARL, représentée par Maître David GROSS, s'est constituée nouvel avocat à la Cour pour le syndicat ALIAS1.), représentée par son syndic SOCIETE1.) et les consorts GROUPE1.) en remplacement de Maître Alain GROSS en date du 26 août 2021.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 25 septembre 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 6 décembre 2023. L'affaire a été prise en délibéré suivant l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à la même audience.

2. Préentions et moyens des parties

2.1. Le syndicat ALIAS1.) et les consorts GROUPE1.)

Le syndicat ALIAS1.) demande de voir dire que la responsabilité de la société SOCIETE2.) est engagée sur base de l'article 1641-1 du Code civil, sinon sur base des articles 1142 et suivant du Code civil, sinon subsidiairement sur toutes autres bases légales applicables.

Il demande d'autoriser la copropriété à faire exécuter les travaux nécessaires à la réparation des systèmes de drainage, aux dépens exclusifs du promoteur.

Il demande subsidiairement de condamner la société SOCIETE2.) à la réparation pécuniaire à hauteur de 332.400.- euros HTVA, soit 388.908.- euros TTC au titre de dommages et intérêts pour les frais de remise en état des systèmes de drainage de la copropriété, cette somme augmentée des intérêts légaux à partir du jour de l'assignation du 29 novembre 2018, sinon à partir du jugement à intervenir.

Il demande de voir dire que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points à l'expiration du 3^e mois qui suit la signification du jugement à intervenir.

Il demande encore de condamner la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 60.000.- euros au titre de dommage moral subi par les copropriétaires.

Les consorts GROUPE1.), demandent la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 70.170,51.- euros, augmentée des intérêts légaux à partir du jour de l'assignation du 29 novembre 2018, sinon à partir du jugement à intervenir.

Ils demandent de voir dire que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points à l'expiration du 3^e mois qui suit la signification du jugement à intervenir.

Les parties de Maître GROSS sollicitent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 2.500.- euros au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Alain GROSS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les parties de Maître GROSS se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en intervention de la société SOCIETE2.) en la pure forme.

Elles demandent de leur donner acte qu'elles se réservent le droit de demander la disjonction du rôle principal et du rôle d'intervention.

Elles demandent de rejeter toutes les demandes adverses.

Quant aux travaux réceptionnés, elles demandent de constater que les demandes formulées par les parties demanderessees sont fondées sur base des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil, sinon toute autre base légale applicable.

Elles demandent de dire que le rapport d'expertise ZEUTZIUS a un caractère parfaitement contradictoire, partant de l'admettre en tant que preuve dans la présente procédure et de dire qu'elle prouve à suffisance les vices, défauts et malfaçons soulevés par les parties demanderessees et partant, tout en entérinant les conclusions de l'expert ZEUTZIUS, de déclarer fondée la demande du syndicat ALIAS1.) formulée à l'égard de la société SOCIETE2.).

A titre subsidiaire, le syndicat ALIAS1.) demande une expertise complémentaire afin de prouver les faits suivants :

- « concilier les parties, si faire se peut, sinon,
- constater dans un rapport écrit et motivé [si] l'ensemble des systèmes de drainage des lots de copropriété ALIAS1.) sis à L-ADRESSE1.) sont affectés de dégâts, vices et malfaçons dans les sous-sols ;
 - décrire les problèmes d'étanchéité dont sont affectés l'ensemble desdits lots ;
 - déterminer les causes des éventuels désordres soulevés ;
 - constater les défauts de conception de l'ensemble des systèmes de drainage ;
 - dire [si] tous les systèmes de drainage doivent être réfectionnés ;
 - se prononcer sur le coût et les moyens d'une remise en état adéquate ou fixer une moins-value ; »

Les parties de Maître GROSS demandent de rejeter toutes les demandes adverses, ainsi que la demande reconventionnelle de voir ordonner la libération de la consignation.

Elles demandent finalement la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, du promoteur SOCIETE2.) avec chacun de ses sous-traitants mis en intervention, pour les dommages causés par leurs soins.

Quant au fond, la réception sous réserves des parties communes aurait eu lieu en date du 2 février 2016.

Les parties privatives des consorts GROUPE1.) auraient été réceptionnées sous réserves en date du 25 février 2015.

Les demandes des parties de Maître GROSS seraient à analyser sur base des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil.

Quant à l'expertise ZEUTZIUS, les parties de Maître GROSS ne contestent pas qu'il y ait eu une visite des lieux urgente en date du 26 août 2016 sans la présence de la société SOCIETE2.). Or, il serait question d'un évènement isolé et la société SOCIETE2.) préciserait que le compte rendu de ladite visite lui aurait été communiquée et qu'elle aurait pu prendre position sur les constatations faites par l'expert.

Par ailleurs, le seul fait que l'expert n'aurait pas suivi les recommandations de la société SOCIETE2.), ne saurait remettre en cause l'impartialité de l'expert tout comme sa compétence.

Quant au chiffrage contesté des dégâts, les parties de Maître GROSS ne contestent pas que l'expert aurait uniquement chiffré les dégâts de la maison des consorts GROUPE1.). Or, étant donné que l'expert aurait retenu un défaut de conception et l'existence de désordres affectant le système de pompes de relevages, ainsi que des malfaçons du drain périphérique et de la cuve et du fait que la société SOCIETE2.) ne conteste pas que le système de drainage serait le même pour les six maisons, il y aurait lieu de multiplier le chiffrage retenu par l'expert par six pour évaluer le préjudice relatif à l'ensemble des immeubles ALIAS1.).

Quant aux divers désordres, les parties de Maître GROSS prennent position de la manière suivante :

- quant au parquet et aux plinthes, la réception ne couvrirait pas des vices apparents, sinon suivant procès-verbal de réception du 25 février 2015, les consorts GROUPE1.) auraient émis une « *réserve générale sur la pose des plinthes* ». Le délai applicable serait donc, celui du droit commun de 30 ans. Contrairement aux conclusions de la société SOCIETE8.), l'écart entre le parquet et les plinthes ne serait pas de 4 mm, mais dépasserait 5 mm, tel que retenu par l'expert ;
- quant aux réglages des stores, les parties seraient en accord pour retenir que les désordres des réglages des stores dans la cuisine, les chambres 2, 3 et 4, ainsi que des deux salles de bains seraient des vices apparents. Le vendeur devrait en répondre en principe. Par contre, il n'y aurait pas lieu de procéder à une expertise complémentaire, tel que l'entend la société SOCIETE2.) ;
- quant à la façade isolante, les parties de Maître GROSS contestent qu'il ne s'agirait que de microfissures qui se trouveraient dans les limites tolérées, telle que le prétend la société SOCIETE2.). L'expert aurait retenu le contraire pages 24 et 25 de son rapport d'expertise. La tolérance serait de 0,2 mm, alors que les fissures en l'espèce seraient de 0,4 mm ;
- quant aux alentours de la maison, la société SOCIETE2.) aurait retenu qu'il serait question de vices apparents dont répond le vendeur en principe. Or, les consorts GROUPE1.) auraient refusé l'accès à leur jardin, de sorte que les travaux n'auraient pas pu être terminés. Les parties de Maître GROSS contestent qu'ils auraient refusé l'accès et il y aurait lieu de se reporter aux conclusions de l'expert.

Quant à la consignation de 5 % du prix de vente, l'article 1601-9 du Code civil aurait prévu qu'un solde de 5% « *peut-être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat* ». Les consorts GROUPE1.) seraient donc en droit de retenir cette somme au vu des multiples réserves émises.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de procéder par voie de compensation judiciaire entre les dettes respectives des parties en cause.

2.2. La société SOCIETE2.)

La société SOCIETE2.) demande de dire que les parties demanderesses auraient dû introduire deux assignations distinctes à l'égard de la société SOCIETE2.) et ne peuvent pas lancer une assignation collective contre elle.

Elle demande partant de déclarer l'assignation du 29 novembre 2018 nulle, sinon irrecevable, sinon non fondée.

En ce qui concerne les prétendus désordres affectant la copropriété, soit l'humidité ascendante, elle demande de dire que le rapport d'expertise ne peut servir de base pour retenir sa responsabilité, partant de rejeter l'ensemble des demandes adverses.

A titre subsidiaire, elle demande de voir nommer un nouvel expert aux fins d'une contre-expertise sur les désordres affectant les parties privatives des consorts GROUPE1.).

Quant au parquet et aux plinthes, elle demande de voir dire que ces désordres n'étant pas repris dans le procès-verbal de constat d'achèvement et de réception du 25 février

2015, l'acquéreur aurait expressément donné décharge au vendeur qui ne doit plus aucune garantie.

S'il y a lieu de considérer qu'il s'agit de vices cachés, ils affecteraient un menu ouvrage et relèveraient donc de la garantie biennale, de sorte que la demande des consorts GROUPE1.) serait irrecevable pour cause de forclusion au moment de l'assignation du 29 novembre 2018.

A titre subsidiaire, quant aux prétendus dommages et montants réclamés, la société SOCIETE2.) conteste que les montants du coût des travaux prétendument nécessaires à la réfection des systèmes de drainage estimés à hauteur de 55.400.- euros HTVA, soit 64.818.- euros TTC puisse être augmentés au montant de 332.400.- euros HTVA, soit 388.908.- euros TTC sur base d'une simple multiplication sans reposer sur aucune constatation.

La société SOCIETE2.) demande encore le rejet de toutes les demandes adverses.

Elle demande reconventionnellement que le Tribunal ordonne la libération au profit de la société SOCIETE2.) de la somme consignée de 10.000.- euros.

Elle demande en tout état de cause la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part des parties demandresses au principal à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître François REINARD, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

Suivant assignations en intervention des 27 février et 1^{er} mars 2019, la société SOCIETE2.) a mis en intervention la société SOCIETE3.), la société SOCIETE4.), la société BREVACO, la société SOCIETE6.), la société SOCIETE8.) et la société SOCIETE9.), afin de prendre fait et cause pour la société SOCIETE2.) et, en cas de condamnation, les parties assignées s'entendent condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à la tenir quitte et indemne de toutes condamnations pouvant intervenir à son encontre en principal, intérêts et accessoires dans le cadre de la demande principale.

Elle a demandé par les prédites assignations en intervention de lui donner acte, que pour autant que de besoin, elle évalue provisoirement le montant de sa créance aux montants de 388.908.- euros, 60.000.- euros et 70.170,051.- euros, sous réserve expresse de majoration en cours d'instance et sous réserve d'évaluation par voie d'expertise, avec les intérêts légaux à partir du 29 novembre 2018, date de la demande en justice principale, sinon des assignations en intervention des 27 février et 1^{er} mars 2019, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde et sous réserve de tous autres frais d'expertise éventuels et majoration à raison de toute indemnité supplémentaire pour troubles de jouissance à raison de tous travaux éventuellement nécessaires.

Elle demande de dire que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points à l'expiration du 3^e mois qui suit la signification du jugement à intervenir.

Elle demande encore la condamnation de chacune des parties assignées à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de

procédure civile, ainsi que leur condamnation solidaire, sinon *in solidum*, aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La responsabilité des sociétés mises en intervention est recherchée à titre principal sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, subsidiairement sur base des articles 1134 et suivants et 1142 et suivants du Code civil, plus subsidiairement encore sur base de l'article 1384, alinéa 3 du Code civil à raison des fautes et imprudences commises par leurs préposés dans l'exercice de leurs fonctions, sinon, à titre encore plus subsidiaire sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, à raison des fautes et imprudences étant en relations causale directe avec les griefs invoqués par les parties demanderesse au principal.

Dans les dernières conclusions récapitulatives de la société SOCIETE2.), celle-ci adapte ses demandes et réclame que les parties assignées en intervention la tiennent quitte et indemne sans condamnation solidaire, ou *in solidum*.

La société SOCIETE2.) a par la suite à nouveau assigné la société SOCIETE3.), la société SOCIETE4.), la société BREVACO, la société SOCIETE6.), la société SOCIETE8.) et la société SOCIETE9.) par assignations en interventions des 15 et 18 décembre 2020.

Suivant les prédites assignations des 15 et 18 décembre 2020 (mises à jour par les dernières conclusions récapitulatives de la société SOCIETE2.)), la société SOCIETE2.) demande :

- en cas de condamnation de la société SOCIETE2.) en raison des manquements contractuels dans la mission d'étude, de direction et de contrôle des travaux, que la société SOCIETE3.) la tienne quitte et indemne à hauteur de 15.000.- euros HTVA, sinon au montant total de 73.300.- euros HTVA (55.400.- euros HTVA quant à l'humidité ascendante + 17.900.- euros HTVA quant aux désordres de la façade isolante tel qu'estimé par l'expert, sinon tout autre montant même supérieur à dire d'expert, pour toutes condamnations pouvant intervenir à son encontre en principal, intérêts et accessoires dans le cadre de la demande principale, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice principale du 29 novembre 2018, jusqu'à solde, et sous réserve de tous autres frais d'expertise éventuels et de majoration à raison de toute indemnité supplémentaire pour troubles de jouissance à raison de tous travaux éventuellement nécessaires,
- en cas de condamnation de la société SOCIETE2.) en raison de désordres affectant les travaux de chauffage, sanitaire et ventilation, que la société SOCIETE4.) la tienne quitte et indemne à hauteur de 175.262,20.- euros HTVA, sinon au montant de 55.400.- euros HTVA tel qu'estimé par l'expert ZEUTZIUS, sinon tout autre montant même supérieur à dire d'expert, pour toutes condamnations pouvant intervenir à son encontre en principal, intérêts et accessoires dans le cadre de la demande principale, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice principale du 29 novembre 2018, jusqu'à solde, et sous réserve de tous autres frais d'expertise éventuels et de majoration à raison de toute indemnité supplémentaire pour troubles de jouissance à raison de tous travaux éventuellement nécessaires,

- suite à la faillite de la société SOCIETE4.), la société SOCIETE2.) demande de fixer sa créance et de l'autoriser à produire au passif de la société SOCIETE4.) en faillite, la somme de 175.262,20.- euros HTVA, sinon le montant de 55.400.- euros HTVA tel qu'estimé par l'expert ZEUTZIUS, sinon tout autre montant même supérieur à dire d'expert, pour toutes condamnations pouvant intervenir à son encontre en principal, intérêts et accessoires dans le cadre de la demande principale, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice principale du 29 novembre 2018, jusqu'à solde, et sous réserve de tous autres frais d'expertise éventuels et de majoration à raison de toute indemnité supplémentaire pour troubles de jouissance à raison de tous travaux éventuellement nécessaires,
- en cas de condamnation de la société SOCIETE2.) en raison de désordres affectant les travaux de terrassement, de gros œuvre et d'aménagement extérieur, que la société BREVACO la tienne quitte et indemne à hauteur de 640.000.- euros HTVA, sinon au montant de 55.400.- euros HTVA tel qu'estimé par l'expert ZEUTZIUS, sinon tout autre montant même supérieur à dire d'expert, pour toutes condamnations pouvant intervenir à son encontre en principal, intérêts et accessoires dans le cadre de la demande principale, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice principale du 29 novembre 2018, jusqu'à solde, et sous réserve de tous autres frais d'expertise éventuels et de majoration à raison de toute indemnité supplémentaire pour troubles de jouissance à raison de tous travaux éventuellement nécessaires,
- en cas de condamnation de la société SOCIETE2.) en raison de désordres affectant les travaux de façade avec supplément pour enduit de finition hybride algicide/fongicide, que la société SOCIETE6.) la tienne quitte et indemne à hauteur de 194.623,37.- euros HTVA, sinon au montant de 17.900.- euros HTVA tel qu'estimé par l'expert ZEUTZIUS, sinon tout autre montant même supérieur à dire d'expert, pour toutes condamnations pouvant intervenir à son encontre en principal, intérêts et accessoires dans le cadre de la demande principale, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice principale du 29 novembre 2018, jusqu'à solde, et sous réserve de tous autres frais d'expertise éventuels et de majoration à raison de toute indemnité supplémentaire pour troubles de jouissance à raison de tous travaux éventuellement nécessaires,
- en cas de condamnation de la société SOCIETE2.) en raison de désordres affectant les travaux de menuiserie intérieure, que la société SOCIETE8.) la tienne quitte et indemne à hauteur de 39.863,33.- euros HTVA, sinon au montant de 7.500.- euros HTVA tel qu'estimé par l'expert ZEUTZIUS, sinon tout autre montant même supérieur à dire d'expert, pour toutes condamnations pouvant intervenir à son encontre en principal, intérêts et accessoires dans le cadre de la demande principale, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice principale du 29 novembre 2018, jusqu'à solde, et sous réserve de tous autres frais d'expertise éventuels et de majoration à raison de toute indemnité supplémentaire pour troubles de jouissance à raison de tous travaux éventuellement nécessaires,

- en cas de condamnation de la société SOCIETE2.) en raison de désordres affectant les travaux de menuiserie extérieure, que la société SOCIETE9.) la tienne quitte et indemne à hauteur de 106.913,10.- euros HTVA, sinon au montant de 12.775.- euros HTVA tel qu'estimé par l'expert ZEUTZIUS, sinon tout autre montant même supérieur à dire d'expert, pour toutes condamnations pouvant intervenir à son encontre en principal, intérêts et accessoires dans le cadre de la demande principale, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice principale du 29 novembre 2018, jusqu'à solde, et sous réserve de tous autres frais d'expertise éventuels et de majoration à raison de toute indemnité supplémentaire pour troubles de jouissance à raison de tous travaux éventuellement nécessaires.

Elle a demandé par les prédites assignations en intervention de lui donner acte, que pour autant que de besoin, elle évalue provisoirement le montant de sa créance aux montants de 388.908.- euros, 60.000.- euros et 70.170,51.- euros, sous réserve expresse de majoration en cours d'instance et sous réserve d'évaluation par voie d'expertise, avec les intérêts légaux à partir du 29 novembre 2018, date de la demande en justice principale, sinon des assignations en intervention des 27 février et 1^{er} mars 2019, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde et sous réserve de tous autres frais d'expertise éventuels et majoration à raison de toute indemnité supplémentaire pour troubles de jouissance à raison de tous travaux éventuellement nécessaires.

Elle demande de dire que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points à l'expiration du 3^e mois qui suit la signification du jugement à intervenir.

Elle demande encore la condamnation de chacune des parties assignes de lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que leur condamnation solidaire, sinon *in solidum*, aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit Maître François REINARD, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La responsabilité des sociétés mises en intervention est recherchée à titre principal sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, subsidiairement sur base des articles 1134 et suivants et 1142 et suivant du Code civil, plus subsidiairement encore sur base de l'article 1384, alinéa 3, du Code civil, en raison des fautes et imprudences commises par leurs préposés dans l'exercice de leurs fonctions, sinon, à titre encore plus subsidiaire sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, en raison des fautes et imprudences étant en relation causale directe avec les griefs invoqués par les parties demandereses au principal.

La société SOCIETE2.) demande à lui donner acte que les assignations des 15 et 18 décembre 2020 sont faites à titre subsidiaire pour le cas où les exploits d'assignation en intervention des 27 février 2019 et 1^{er} mars 2019 seraient déclarés irrecevables, sinon nuls.

La société SOCIETE2.) soulève en premier lieu l'irrecevabilité de la demande adverse pour défaut de titre commun. Le syndicat ALIAS1.) et les consorts GROUPE1.) formuleraient dans le cadre d'une seule assignation des demandes différentes contre la société SOCIETE2.). La cause juridique génératrice de leurs prétendus droits ne serait pas la même à l'égard de la société SOCIETE2.). Les demandes adverses reposeraient

sur des factures et devis différents et ne seraient par conséquent pas intimement liées entre elles.

Elle expose encore que le syndicat ALIAS1.) ne pourrait pas fonder sa demande sur l'expertise ZEUTZIUS, alors qu'elle n'aurait pas été partie et d'ailleurs n'aurait pas participé aux opérations d'expertise. Les opérations d'expertises auraient uniquement concerné l'immeuble des consorts GROUPE1.) et non l'ensemble des immeubles ALIAS1.). Elle remet encore en question les opérations d'expertise, alors que l'expert n'aurait pas tenu compte de plusieurs interventions d'entrepreneurs et insisterait sur la réfection de l'ensemble des systèmes de drainage sans motifs sérieux. Il serait encore contesté qu'il existe des désordres affectant les autres immeubles de l'ensemble ALIAS1.).

L'expertise n'aurait d'ailleurs pas respecté le contradictoire, alors que l'expert ZEUTZIUS aurait procédé à une visite sur les lieux en date du 26 août 2016. Or, l'expert avait informé la société SOCIETE2.) le même jour, et cette dernière aurait demandé le report des opérations d'expertise en vain. Suivant l'avis technique du bureau d'expertise BEST du 18 août 2022, le cuvelage noir aurait été conçu selon les règles de l'art. La société SOCIETE2.) prend appui sur l'expertise BEST pour prétendre que les causes et origines de l'humidité seraient des multiples inondations isolées et non relatives à la cuve noire.

Dans le cas où l'expertise ZEUTZIUS devait être maintenue, la société SOCIETE2.) conteste en premier lieu les désordres retenus, alors que l'expert se serait manifestement trompé ou aurait procédé à des constatations erronées. Elle explique encore ponctuellement le régime applicable à chaque désordre pour conclure au rejet des demandes des parties demanderesse.

Si sa responsabilité devait être retenue, elle prend ponctuellement position par rapport aux conclusions de ses sous-traitants tout en expliquant pour quelles raisons ses sous-traitants devraient la tenir quitte et indemne de toute condamnation.

2.3. La société SOCIETE9.)

La société SOCIETE9.) demande de déclarer l'assignation en intervention du 1^{er} mars 2019 irrecevable pour cause de forclusion de l'action.

Pour le surplus, elle se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité et à la validité de l'assignation principale du 29 novembre 2018 et de l'assignation en intervention du 1^{er} mars 2019.

Elle demande de rejeter toutes les demandes adverses formulés à son encontre.

Au cas où la responsabilité de la société SOCIETE9.) serait retenue, il y aurait lieu d'ordonner une réparation en nature, sinon à ce qu'elle ne soit condamnée qu'à la quote-part en relation avec les prétendus vices affectant les travaux réalisés par elle.

Elle demande encore reconventionnellement la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de

l'instance avec distraction au profit de Maître Georges WIRTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE9.) aurait été engagée par la société SOCIETE2.) par contrat d'entreprise du 26 février 2014 afin de réaliser les travaux de menuiserie extérieure et plus particulièrement les stores dans l'appartement des conjoints GROUPE1.). Les stores seraient des parties privatives des conjoints GROUPE1.), ceux-ci ayant réceptionnés les travaux en question en date du 25 février 2015.

Elle soulève en premier lieu l'inopposabilité du rapport d'expertise ZEUTZIUS du 6 décembre 2017, alors qu'elle n'aurait jamais été convoquée ni à l'expertise ZEUTZIUS, ni à la visite des lieux purement technique qui aurait apparemment eu lieu en date du 24 mars 2016. Le rapport d'expertise n'aurait pas été soumis à la libre discussion des parties ni communiqué et soumis aux débats.

Quant à la demande de la société SOCIETE2.) basée sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, la société SOCIETE9.) prend position de la manière suivante :

- quant à la prétendue bosse dans la 2^{ème} lamelle du store dans le living, il serait question d'une non-conformité apparente couverte par la réception sans réserve à cet égard, sinon il serait question d'un vice affectant un menu ouvrage tombant sous la garantie biennale, de sorte que la société SOCIETE2.) serait forclosée à agir sur ce point ;
- quant au prétendu défaut de réglage des stores, il serait question de menus ouvrages. Le désordre n'affecterait pas la stabilité de l'ouvrage ou sa solidité en tout ou en partie, le produit même n'étant pas vicié. S'agissant d'un menu ouvrage, le délai biennal serait applicable. La réception ayant eu lieu en date du 25 février 2015, la société SOCIETE9.) aurait répondu à la réclamation en date du 25 octobre 2015. La partie demanderesse aurait payé l'intégralité des factures émises et ce sans réserve. Faute de contestations et de réclamation par la suite, il y aurait eu une réception tacite au plus tard en date du 25 octobre 2015. L'assignation au fond étant intervenue plus de 3 ans après la réception de l'ouvrage, la société SOCIETE2.) serait forclosée à agir et sa demande serait à rejeter.

2.4. La société SOCIETE6.)

La société SOCIETE6.) demande de déclarer irrecevable, sinon non fondée l'action du syndicat ALIAS1.) pour défaut de qualité à agir.

Elle demande de lui déclarer inopposable le rapport d'expertise ZEUTZIUS du 2 janvier 2018, partant de l'écarter des débats.

Elle demande de déclarer la demande des conjoints GROUPE1.) irrecevable, sinon non fondée, en ce qui concerne la façade isolante.

Elle demande de déclarer la demande en garantie non fondée, celle-ci étant devenue sans objet et de rejeter la demande en réparation par équivalent.

Subsidiairement, si la société SOCIETE6.) devait être condamnée à tenir quitte et indemne la société SOCIETE2.) des condamnations à intervenir à son encontre en ce qui concerne les travaux de façade, il y aurait lieu de lui donner acte qu'elle offre de procéder aux réparations en nature telles que préconisés par l'expert ZEUTZIUS dans son rapport du 2 janvier 2018 au point V, à la page 27, mais seulement en ce qui concerne la réfection locale des microfissures.

La société SOCIETE6.) demande de rejeter toutes les autres demandes adverses et sollicite à son tour la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE6.) soutient que la demande du syndicat ALIAS1.) serait irrecevable pour défaut de qualité à agir en l'absence d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. En vertu de l'article 14, pt. 5 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâties, le syndicat ne pourrait intenter une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Suivant la page 4 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) du 19 juillet 2018, le mandat aurait été donné aux consorts GROUPE1.) pour agir quant au système de drainage et d'étanchéité.

Subsidiairement, la demande du syndicat ALIAS1.) serait de toute manière irrecevable, alors qu'il réclamerait la réparation des préjudices qui seraient subis par l'ensemble des copropriétaires, tandis que l'expert ZEUTZIUS dans un courriel du 29 septembre 2018 aurait affirmé que « *le chiffrage concerne uniquement la maison PERSONNE1.), mais il serait logique que l'ensemble des systèmes de drainage de ce côté de la maison soit réfectionné.* » Le syndicat ALIAS1.) ne pourrait se contenter de multiplier tout simplement par 6 le coût de la remise en état. L'expert ne se serait pas prononcé sur la question de savoir si tous les autres copropriétaires sont concernés par le problème d'humidité et il n'aurait pas non plus visité les autres lots pour en évaluer le coût de la remise en état, sa mission initiale ayant été d'analyser les problèmes affectant les parties exclusivement privatives des consorts GROUPE1.) et le problème affectant le système de drainage et d'étanchéité affectant leur garage privatif.

La société SOCIETE2.) aurait confié à la société SOCIETE6.) « *les travaux de façade avec supplément pour enduit de finition hybride algicide/fongicide* » par contrat d'entreprise du 13 mai 2014.

Quant à la demande des consorts GROUPE1.) relatif à la façade, celle-ci serait également irrecevable, alors qu'il serait question d'une partie commune et non privative.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE6.) conteste que les microfissures retenues par l'expert ZEUTZIUS portent atteinte à la solidité de l'immeuble, de sorte à ce que le désordre relatif à la façade ne serait pas couvert par la garantie décennale. Les prédites microfissures n'auraient d'ailleurs pas de caractère évolutif, seraient peu nombreuses et pas du tout visibles sur les photos prises par l'expert. Il serait question d'un désordre esthétique.

Quant à la demande de la société SOCIETE2.), la société SOCIETE6.) soulève le caractère unilatéral de l'expertise ZEUTZIUS, de sorte qu'elle lui serait inopposable.

Suite à la nouvelle assignation en intervention de la société SOCIETE2.) du 15 décembre 2020, la société SOCIETE6.) explique que la prédite assignation serait quasiment identique à l'assignation en intervention du 27 février 2019, sauf pour l'évaluation du préjudice. En effet, la société SOCIETE2.) réclamerait suivant son assignation du 15 décembre 2020, le montant de 194.623,37.- euros qui serait le montant correspondant au marché forfaitaire prévu par le contrat d'entreprise du 13 mai 2014 conclu entre parties. Le rapport d'expertise ayant retenu que les coûts de remise en état s'élèveraient au montant de 17.900.- euros, il y aurait lieu de réduire la condamnation à tenir quitte et indemne sollicitée par la société SOCIETE2.) au montant de 17.900.- euros.

2.5. La société SOCIETE8.)

La société SOCIETE8.) demande de déclarer la demande de la société SOCIETE2.) de la tenir quitte et indemne irrecevable, sinon non fondée, partant de rejeter cette demande.

Elle conclut au rejet de toutes les autres demandes de la société SOCIETE2.) et sollicite la condamnation de celle-ci à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Tom FELGEN, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE8.) soulève l'inopposabilité du rapport d'expertise ZEUTZIUS pour violation du principe du contradictoire, alors qu'elle n'aurait pas pu participer ni soumettre ses observations quant aux opérations d'expertise.

Suivant contrat d'entreprise du 30 septembre 2014, la société SOCIETE8.) aurait été chargée par la société SOCIETE2.) de l'exécution des travaux de menuiserie intérieure.

Quant aux désordres constatés au niveau du parquet et des plinthes, la société SOCIETE8.) conteste qu'elle soit à l'origine des griffes et dégâts sur le sol. Quant à l'écart entre les plinthes et le sol, elle soutient qu'un écart de plus ou moins 4 mm serait autorisé et considéré comme acceptable.

Sur le fond et sous réserve de la validité de l'expertise ZEUTZIUS, la société SOCIETE8.) estime que les désordres constatés par l'expert sont à qualifier de défauts de conformités apparents, alors qu'ils auraient été visibles à la réception. Les parties demanderesses seraient donc forcloses à agir, alors qu'il serait question défauts de conformité apparents qui n'auraient pas fait l'objet d'une réserve lors de la réception. Sinon, s'agissant d'écarts de plus de 5 mm existants entre le parquet et les plinthes, il serait question d'un vice caché affectant un menu ouvrage couvert par la garantie biennale. La réception des travaux ayant été remis en date du 25 février 2015, les demandeurs seraient forclos d'agir sur les principes de la garantie biennale.

A titre plus subsidiaire, si la demande n'était pas prescrite, il faudrait constater que le procès-verbal de réception ferait état d'une réserve quant à un écart de l'ordre de plus ou moins 4 mm. Or, les normes en vigueur permettraient un écart de plus ou moins 4 mm, de sorte qu'il ne serait pas question d'un désordre.

A titre encore plus subsidiaire, si le tribunal devait retenir que l'écart constituerait un désordre, il faudrait rechercher les causes et origines de l'écart, alors qu'il serait fréquent qu'en raison du tassement des chapes utilisées comme base de la pose, une légère variation puisse intervenir et partant, avoir pour effet de modifier voire agrandir l'écart existant. S'il existe un désordre, il serait imputable à l'entreprise en charge de la chape et non à la société SOCIETE8.).

Quant à la demande de la société SOCIETE2.) dans son assignation du 18 décembre 2020, celle-ci ne pourrait pas réclamer le montant de 39.863,33.- euros, soit le montant total repris dans le contrat conclu entre parties, contrairement au montant de 7.500.- euros retenu par l'expert ZEUTZIUS.

2.6. La société BREVACO

La société BREVACO demande de déclarer l'assignation principale du 29 novembre 2018 et l'assignation en intervention du 18 décembre 2020 irrecevable, sinon non fondée pour défaut de motivation et libellé obscur, notamment quant à la solidarité. Par conséquent, elle demande de déclarer nul l'exploit d'assignation en intervention à l'encontre de la société BREVACO.

Elle demande subsidiairement de voir constater qu'elle se remet à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation principale et par conséquent l'assignation en intervention.

Au fond, elle demande de rejeter la demande de la société SOCIETE2.) de la tenir quitte et indemne. Elle demande également le rejet des autres demandes de la société SOCIETE2.).

Elle réclame reconventionnellement la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître KRONSHAGEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de moyen tiré du libellé obscur, la société BREVACO soutient que l'assignation en intervention du 15 décembre 2020 serait nulle pour libellé obscur pour défaut de motivation en violation de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que pour absence d'explication quant à la responsabilité solidaire recherchée des parties défenderesses. Pour le surplus, elle se rapporte aux conclusions pour faire siens les arguments exposés par Maître PRUM, Maître FELGEN, Maître PUCURICA, Maître MAILLET et Maître WIRTZ.

Quant aux faits, la société BREVACO expose que la société SOCIETE2.) aurait, en sa qualité de promoteur de l'ensemble résidentiel « ALIASI.) », été assignée par le syndicat des copropriétaires desdits immeubles, ainsi que par les époux GROUPE1.), propriétaires du lot n° 8 en raison de prétendus désordres, vices et malfaçons affectant la copropriété.

Suivant contrat d'entreprise du 30 septembre 2014, la société BREVACO aurait été chargée des travaux de terrassement, de gros-œuvre et d'aménagement extérieur.

Quant aux allégations relatives au problème d'infiltration au sol du garage PERSONNE1.), la société SOCIETE2.) aurait fait intervenir la société SOCIETE11.), sans que cette dernière ne soit assignée en intervention. Il y aurait donc lieu de rejeter la demande en réparation des parties demanderessees quant aux dégâts relevés par l'expert ZEUTZIUS portant sur des travaux où serait intervenue la société SOCIETE11.). La société BREVACO estime qu'aucune des parties ne lui aurait reproché une mauvaise exécution.

La société BREVACO rappelle que la réception par les consorts GROUPE1.) aurait été faite le 25 février 2015 sans aucune réserve. Elle estime que les dégâts relevés par l'expert devraient être considérés comme des désordres apparents et visibles à la réception.

Quant aux désordres affectant la façade isolante, elle rejoint les conclusions de la société SOCIETE6.). En effet, l'expert aurait procédé à une expertise sur la maison unifamiliale vendue en état futur d'achèvement à la partie GROUPE1.) et non sur l'ensemble de la copropriété.

La société BREVACO rappelle encore qu'elle aurait été mise hors de cause par le rapport BEST et qu'elle n'aurait en aucun cas installé les pompes de relevages et les cuves incriminées. Elle n'aurait donc pas à assumer le contrat d'entretien, s'il en existe. La société SOCIETE4.) se serait occupée exclusivement desdits travaux.

2.7. La société SOCIETE3.)

La société SOCIETE3.) se rapporte aux développements de Maître METZLER dans ses conclusions du 8 mai 2018 et à ceux de Maître REINARD dans ses conclusions du 6 octobre 2022 quant à l'irrecevabilité de l'assignation principale. Elle demande partant de déclarer l'assignation principale irrecevable et de dire l'assignation en intervention sans objet.

Subsidiairement, la société SOCIETE3.) se rapporte aux conclusions de Maître METZLER quant aux critiques formulées par ce dernier à l'encontre des opérations d'expertise dirigées par l'expert ZEUTZIUS, partant d'écarter l'expertise précitée.

Elle demande de constater que la société SOCIETE3.) aurait uniquement été chargée d'un contrat d'ingénieurs-conseils en génie civil, soit d'une étude de plans d'exécution de l'ouvrage. Elle demande de constater qu'elle n'a eu aucune mission de suivi du chantier ni de suivi des travaux et qu'elle n'était pas chargée du suivi du chantier, de sorte qu'elle n'a pas contrôlé les travaux d'étanchéité réalisés par l'entrepreneur général.

Elle demande de constater que la société SOCIETE2.) resterait en défaut de démontrer l'existence d'une faute contractuelle dans l'établissement des plans par SOCIETE3.) qui serait en relation causale avec les désordres dont se plaignent les demandeurs originaires. Elle demande partant de dire la demande de la société SOCIETE2.) à son encontre non fondée sur base des dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil, et sur base des articles 1142 et suivants du même Code.

Elle demande encore de rejeter les autres demandes de la société SOCIETE2.) et de laisser les frais et dépens de l'instance à charge de la société SOCIETE2.).

Par ses secondes conclusions déposées le 3 avril 2020, la société SOCIETE3.) demande de lui donner acte qu'elle invoque le moyen tiré du libellé obscur quant à l'assignation en intervention du 27 février 2019.

Subsidiairement et sur le fond, elle demande de dire que le rapport ZEUTZIUS est opposable aux parties en cause.

Elle se rapporte à prudence de justice quant à la nomination d'un second expert telle que réclamée par la société SOCIETE4.). Le cas échéant, elle demande d'imposer l'avance des frais d'expertise à la société SOCIETE4.).

Elle demande encore acte qu'elle se rapporte aux conclusions de Maître MAILLIET concernant les demandes en indemnités de procédure et demande en tout état de cause le rejet de toute demande en condamnation à l'encontre de la société SOCIETE3.).

Quant aux faits, la société SOCIETE3.) aurait été chargée d'un contrat d'ingénieur-conseil en génie civil, soit d'une étude de plans et d'exécution de l'ouvrage. Elle n'assumerait aucune mission de suivi de chantier ni de suivi des travaux et son offre aurait exclu toute étude sur les étanchéités autres que les étanchéités enterrées. Étant donné qu'elle n'aurait pas été chargée du suivi du chantier, elle n'aurait pas contrôlé les travaux d'étanchéité réalisés par l'entrepreneur général, ni fait le bordereau de soumission. En tout état de cause, une double étanchéité aurait été mentionnée sur ses plans, de sorte qu'aucun manquement ne pourrait lui être reproché.

Elle explique que suivant les explications de l'expert ZEUTZIUS, et sous réserve que son expertise soit acceptée, l'expert semblerait être d'avis que les infiltrations d'eau au niveau du sous-sol seraient dues à des défaillances du drainage exécuté en combinaison avec une cuve noire qui ne répondrait pas à sa finalité. L'expert en aurait conclu que les désordres invoqués par les demandeurs originaires relèveraient d'un problème d'exécution du drainage et d'exécution de la cuve noire d'étanchéité.

A aucun moment l'expert n'aurait retenu une non-conformité des plans ou une erreur dans les plans de la société SOCIETE3.). Par conséquent, elle dénie toute responsabilité de ce chef, alors qu'elle n'aurait pas été mandatée contractuellement pour conceptualiser un système d'étanchéité dans ses détails, ni encore pour surveiller l'exécution par les entreprises compétentes du système d'étanchéité sous rubrique.

Quant à sa responsabilité recherchée par la société SOCIETE2.) sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, ainsi que des articles 1142 et suivants du Code civil, la société SOCIETE3.) précise que suivant contrat du 25 février 2013, sa mission en tant qu'ingénieur conseil aurait été d'accomplir sa mission relative aux travaux de fondations, soubassement, étanchéité des parties enterrées, drainages, maçonneries portantes, bétons et bétons armés. Elle aurait été chargée de la définition et conception de la structure, des études d'avant-projet, des calculs de stabilité et masses et au niveau de la direction et contrôle des travaux, soit en phase d'exécution, seule la réception des

armatures aurait été prévue au contrat, sans une quelconque obligation de suivi de chantier.

La société SOCIETE3.) aurait donc prouvé qu'elle n'aurait eu aucune obligation de faire une étude de sol poussée ni de conceptualiser un système d'étanchéité dans son détail et qu'elle n'aurait eu aucune obligation au titre de la surveillance du chantier quant aux travaux d'étanchéité. Suivant la jurisprudence, la société SOCIETE3.) n'ayant pas été chargée de la surveillance des travaux et aucune lacune n'étant établie quant aux plans, sa responsabilité ne pourrait être retenue.

2.8. La société SOCIETE4.)

Dans son premier corps de conclusions, la société SOCIETE4.) s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation principale et de l'assignation en intervention.

Dans ses conclusions récapitulatives et amplificatives du 3 mai 2021, elle soulève l'irrecevabilité des assignations en intervention [sans autre précision].

Elle demande sinon de lui donner acte qu'aucun reproche n'est formulé à son encontre que ce soit par les demanderesses au principal ou encore par la demanderesse en intervention s'agissant des pompes de relevage.

Elle demande sa mise hors de cause et de débouter la société SOCIETE2.) de l'ensemble de ses prétentions à son égard.

A titre subsidiaire, et pour autant que de besoin, elle demande l'institution d'une nouvelle expertise avec pour mission de :

« concilier les partis si faire se peut ;

sinon, dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

- *déterminer l'origine des fuites de l'immeuble en copropriété dénommé « ALIAS1.) », sis à L-ADRESSE10.) ;*
- *proposer et décrire les travaux et mesures nécessaires pour remédier à l'ensemble des problèmes et manquements constatés ;*
- *établir les coûts des travaux de remise en état ;*
- *ordonner tous autres devoirs de droits ;*
- *faire le décompte entre parties. »*

Elle sollicite encore la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Quant aux faits, la société SOCIETE4.) expose avoir été chargée par contrat d'entreprise du 25 juillet 2013, par la société SOCIETE2.) de réaliser des travaux de chauffage, sanitaire et ventilation. Elle aurait uniquement réalisé l'installation de pompes de relevage. La société BREVACO aurait été chargée des travaux de terrassement, de gros œuvre et d'aménagement extérieur tels que les conduits de drainage et la cuve.

L'expert ZEUTZIUS aurait été désigné par lettre collective par la société SOCIETE2.) et les consorts GROUPE1.).

Le 2 février 2016, la société SOCIETE2.) le conseil syndical, le syndicat des copropriétaires des immeubles des résidences « ALIAS1.) » représenté par son syndic, et la société SOCIETE1.) ont constaté l'achèvement des parties communes des immeubles au sens de l'article 1601-6 du Code civil avec la remarque suivante : « *la réception est réalisée sous réserve des remarques du rapport de l'expertise (Zeutzius) et du compte rendu de la visite du 28 /11/2015* ».

L'expert aurait retenu certains problèmes relatifs aux pompes. Or, après le dernier passage sur les lieux de l'expert en date du 26 août 2016, la société SOCIETE4.) aurait procédé à des travaux durant les années 2016, 2017 et 2018 comme en témoigneraient les factures versées en cause. L'entretien aurait également été réalisé par la société SOCIETE4.) suivant contrat d'entretien signé en février 2019. Autrement dit, les problèmes relevés par l'expert ZEUTZIUS auraient été solutionnés par la société SOCIETE4.) et aucun autre problème ne se serait déclaré relativement aux pompes.

Suivant expertise ZEUTZIUS, les infiltrations ne seraient pas dues au caractère prétendument non approprié des pompes dont SOCIETE4.) était en charge, mais des malfaçons relatives au système de drainage et à l'étanchéité de la sous-structure des planches en sous-sol. Or, ces éléments litigieux n'incomberaient pas à la société SOCIETE4.) qui n'aurait été chargée que des pompes de relevage.

3. Motifs de la décision

3.1. Remarque préliminaire

Le Tribunal constate que les parties se livrent à des discussions laborieuses sur leurs situations personnelles réciproques, ainsi que sur la nature conflictuelle de leurs rapports et les difficultés rencontrées de part et d'autre au cours de ces rapports.

Le Tribunal tient à faire remarquer que la présentation des positions des parties est synthétique et ne relate pas en détail la multitude d'arguments et éléments proposés dans leurs écrits par les mandataires des parties.

En effet, le Tribunal n'est pas le notaire des écrits des parties, mais il lui incombe d'en tenir compte, dans la mesure où ils sont pertinents, de dégager avec précision les questions litigieuses à trancher, d'appliquer les dispositions de droit pertinentes par rapport aux éléments de fait de la cause et de dégager les conséquences juridiques des opérations de qualification ainsi menées dans le cadre de l'ordonnancement juridique en place, en vue de solutionner le cas d'espèce lui soumis.

L'objet du litige porte en effet essentiellement sur les demandes des parties demanderesses en réparation de leur préjudice causé par des désordres. Le tribunal

analysera les moyens des parties dans la mesure où ils sont pertinents à la solution du litige.

- *Quant à la recevabilité*

3.2. Quant au libellé obscur

3.2.1. Quant aux principes régissant le libellé obscur

Aux termes de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'assignation doit indiquer l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens.

L'exception du libellé obscur s'inscrit dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure. La jurisprudence est constante pour retenir que la nullité affectant l'acte qui ne répond pas aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile constitue une nullité de pure forme, soumise aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de Procédure civile : pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l'instance ; pour que l'exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief.

Concernant la sanction du libellé obscur, il faut rappeler que ce moyen relève de la régularité formelle de l'assignation. Si ce moyen est fondé, il entraîne la nullité de l'assignation.

Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (Jean-Claude WIWINIUS, « *L'exceptio obscuri libelli* », Mélanges dédiés à Michel Delvaux, p. 290 et 303).

L'exception du libellé obscur est à écarter si la description des faits dans l'acte introductif d'instance est suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

En ce qui concerne l'objet de la demande, l'acte doit énoncer clairement la condamnation requise.

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne saurait démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate (Cour d'appel, 15 juillet 2004, n° 28124 du rôle).

Il constitue une nullité de forme dont ne peut se prévaloir que le plaideur que la loi entend protéger, c'est à-dire celui auquel l'irrégularité de forme cause un grief (cf. SOLUS et PERROT, « *Droit judiciaire privé* », tome 1, n° 419).

La notion de grief visée par l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile ne porte aucune restriction. L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure.

Une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cass. 12 mai 2005, *Pas.* 33, p. 53).

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison du libellé de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour d'appel, 5 juillet 2007, n°30520 du rôle).

3.2.2. Quant aux moyens tirés du libellé obscur soulevés par les parties

La société SOCIETE3.) s'est rapporté dans son premier corps de conclusions du 21 octobre 2019 aux conclusions de Maître METZLER du 8 mai 2019 quant à la recevabilité de l'assignation principale et de l'assignation en intervention. Maître METZLER a soulevé l'irrecevabilité pour défaut de titre commun.

Dans son second corps de conclusions, la société SOCIETE3.) se rapporte intégralement aux conclusions de Maître PUCURICA du 31 octobre 2019 et soulève le libellé obscur de l'assignation en intervention des 27 février 2019 et 1^{er} mars 2019 pour violation de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, pour manque de précision.

Le moyen tiré du libellé obscur pour manque de précision n'a pas été soulevé *in limine litis*, de sorte qu'en ce qui concerne la société SOCIETE3.) le prédit moyen est à déclarer irrecevable.

La société SOCIETE4.) se rapporte aux développements de Maître METZLER dans ses conclusions du 8 mai 2019 en ce qui concerne la recevabilité, soit l'absence de titre commun des parties demanderesse.

En ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en intervention du 1^{er} mars 2019, elle se rapporte à prudence de justice, respectivement aux conclusions de ses co-défenderesses.

En ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en intervention, elle se rapporte aux développements des parties de Maître WIRTZ et Maître KRONSHAGEN dans leurs écritures du 2 avril 2021, respectivement du 15 avril 2021 pour faire siens les arguments y développés.

Quant à l'assignation principale du 29 novembre 2018 et 27 février 2019, la société SOCIETE4.) s'est déjà rapportée à prudence de justice par ses premières conclusions du 5 juillet 2019, de sorte que les moyens d'irrecevabilité pour libellé obscur soulevé par ses co-défendeurs, auxquelles la société SOCIETE4.) se rapporte pour faire les siens sont irrecevables.

Quant aux irrecevabilités relatives aux assignations en intervention des 15 décembre 2020 et 18 décembre 2020, la société SOCIETE4.) les a soulevé *in limine litis*, en se

rapportant aux conclusions de Maître KRONSAHGEN et Maître WIRTZ, de sorte qu'elles sont recevables.

Le tribunal constate que seul Maître KRONSHAGEN soulève l'exception de libellé obscur, alors que Maître WIRTZ fait état de la forclusion de la demande des parties demanderesses. Les irrecevabilités exposées par Maître WIRTZ auxquelles se rapportent la société SOCIETE4.) ont trait au fond de l'affaire et à la recevabilité de l'action des parties demanderesses reposant sur les principes de la garantie décennale et biennale.

Il ressort de ce qui précède que le Tribunal n'est amené à analyser que les moyens de Maître KRONSHAGEN par rapport au libellé obscur. Le moyen de l'absence de titre commun soulevée par Maître METZLER/Maître REINARD sera analysé par la suite.

3.2.3. Quant au rôle d'intervention TAL-2021-00052 relatif aux assignations des 15 et 18 décembre 2020

La société BREVACO (Maître KRONSHAGEN) soulève le libellé obscur de l'assignation en intervention du 15 décembre 2020 pour défaut de motivation et libellé obscur, notamment quant à la solidarité.

Elle explique que suivant assignation en intervention du 15 décembre 2020 fait en ordre subsidiaire, la société SOCIETE2.) n'exposerait pas à suffisance pour quelle raison la responsabilité de la société BREVACO serait recherchée. En effet, aucune justification légale, ni un exposé des moyens et des faits ne seraient données, seulement trois lignes figureraient à la page 6 de la prédite assignation, de sorte qu'il y aurait lieu de retenir l'exception tirée du libellé obscur.

La société BREVACO conclut également à l'absence de moyens de faits et de droit de nature à induire une responsabilité solidaire entre les parties défenderesses. La jurisprudence retiendrait que « *pour permettre aux parties défenderesses d'organiser leur défense autour de l'allégation de solidarité entre elles, qui ferait qu'elles seraient potentiellement tenues au paiement de l'intégralité des dommages, il faut que les exploits énoncent à quel titre elles seraient tenues solidairement* ».

L'exploit du 15 décembre 2020 énoncerait les travaux et mission dont auraient été chargés les parties défenderesses, mais resterait muet sur les raisons qui induisent une solidarité entre les défenderesses pour des travaux différents.

Quant aux assignations des 15 et 18 décembre 2020, le tribunal constate que la relation contractuelle entre la société SOCIETE2.) et les sous-traitants est exposée avec clarté. En effet, l'intervention des différentes parties est exposée individuellement. Les désordres sont repris un par un, tout en indiquant à quelle partie elle incombe. La société SOCIETE2.) fait encore référence à l'expertise ZEUTZIUS.

Quant au reproche de l'absence d'explication quant à la condamnation solidaire, il y a lieu de relever que la société BREVACO se méprend sur l'assignation en intervention. En effet, les assignations en intervention des 15 et 18 décembre 2020, introduites à titre subsidiaire ne font pas état de condamnations solidaires, mais énoncent bien des condamnations individuelles par rapport à chaque partie mise en intervention.

Il ressort de ce qui précède que l'intention de la société SOCIETE2.) est claire et sans équivoque et la société BREVACO qui a soulevé l'exception du libellé obscur ne peut pas se méprendre sur ce qui constitue l'enjeu du litige.

Au vu des multiples conclusions au fond des parties mises en intervention, il est manifeste qu'un débat sur le fond de l'affaire a bien eu lieu.

Il s'y ajoute qu'il appartient au juge, au vu de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, de donner ou de restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

La société BREVACO n'ayant pour le surplus, pas non plus établi avoir subi un préjudice, le moyen d'irrecevabilité tiré du libellé obscur est partant à rejeter.

3.2.4. Quant au rôle d'intervention TAL-2019-02158 relatif aux assignations du 27 février 2019 et 1^{er} mars 2019

Le tribunal constate que la société BREVACO confond les dates des assignations dont la nullité est demandée.

Elle fait référence, tantôt à l'assignation du 15 décembre 2020, tantôt à l'assignation du 18 décembre 2020. Dans ses multiples conclusions, elle fait également référence aux assignations des 26 février 2019 et 1^{er} mars 2019. Suivant la date de notification de ses conclusions qui ne sont pas numérotés continuellement, il en ressort qu'elle demande également la nullité des assignations en interventions des 26 février 2021 et 1^{er} mars 2021.

Tel que repris ci-avant, la société BREVACO confond les dates des assignations en intervention au fur et à mesure de ses conclusions. En effet la numérotation faite par la société SOCIETE5.) est la suivante :

- conclusions du 4 novembre 2019,
- conclusions n°1 du 15 avril 2021,
- conclusions n°2 du 28 septembre 2020,
- conclusions n°2 du 14 décembre 2021,
- conclusions récapitulatives du 24 octobre 2022,
- et conclusions complémentaires du 5 juin 2023.

Par ses conclusions du 4 novembre 2019, soit avant l'introduction des assignations en intervention des 15 et 18 décembre 2020, elle soulève la nullité pour libellé obscur des assignations en intervention du 27 février 2019 et 1^{er} mars 2020 en raison de l'absence de motivation de la demande sur l'obligations solidaire.

Suivant assignations en intervention du 27 février 2019 et 1^{er} mars 2020, la société SOCIETE2.) demande :

« les parties assignées sub 1. à 6. s'entendre dire qu'elles sont tenues d'intervenir dans les litige se mouvant entre la demanderesse actuelle et le syndicat des copropriétaires des immeubles ALIAS1.), sis à L-ADRESSE11.), représenté par son

syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), de Monsieur PERSONNE1.) et de Madame PERSONNE2.), afin de prendre fait et cause pour la demanderesse actuelle et, en cas de condamnation, s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à tenir quitte et indemne la demanderesse actuelle de toutes condamnations pouvant intervenir à son encontre en principal, intérêts et accessoires dans le cadre de la demande principale, »

Dans les prédicts exploits, la société SOCIETE2.) n'explique pas particulièrement pour quelles raisons la condamnation solidaire des parties mises en intervention est recherchée. Les montants réclamés ne sont pas non plus divisés entre les parties défenderesses.

La société SOCIETE2.) a d'ailleurs introduit des nouvelles assignations en intervention en dates des 15 et 18 décembre 2020 en veillant à diviser sa demande tout en n'ayant pas demandé de condamnation solidaire.

Comme dans la logique des exploits, chacune des parties défenderesses doit être tenue pour responsable pour l'intégralité du dommage, il ne saurait être exigé que les exploits procèdent à la division des demandes entre les parties défenderesses pour qu'elles sachent comment assurer leur défense. En réclamant paiement de l'intégralité du dommage à chacune d'elles, elles savent qu'elles doivent assurer leur défense individuellement pour chacun des dommages allégués. Toutefois, pour permettre aux parties défenderesses d'organiser leur défense autour de l'allégation de la solidarité entre elles, qui ferait qu'elles seraient potentiellement tenues du paiement de l'intégralité des dommages, il faut que les exploits énoncent à quel titre elles seraient tenues solidairement. Il appartient ainsi aux parties demanderesses d'exposer les moyens de fait et de droit qui selon elles seraient de nature à induire une responsabilité solidaire entre les parties défenderesses pour que celles-ci puissent faire valoir les moyens appropriés pour contester l'existence de pareille solidarité. (TAL, 9 mai 2018, n° 157/2018, n° de rôle 171820, 171961, 171962, 175433, 176025 et 17602)

Or, les différents exploits, après avoir exposé les travaux et missions dont avaient été chargés les différentes entreprises, restent muets sur les raisons qui selon les parties demanderesses induiraient une solidarité entre elles pour des travaux n'ayant en partie absolument rien à voir les uns avec les autres. Il faut en déduire que les exploits ne comportent aucun exposé des motifs sur ce point, qu'ils sont partant obscurs. L'absence d'une quelconque motivation permet encore de caractériser le grief dans le chef des parties défenderesses, puisqu'elles sont mises dans l'impossibilité absolue de choisir leurs moyens de défense contre cette allégation de solidarité. Les exploits sont partant nuls.

Dans la mesure où l'exception du libellé obscur doit ainsi être admise au profit de certaines parties défenderesses en intervention, il faut en toiser la portée à l'égard de celles des parties défenderesses à l'égard desquelles elle n'est pas admise, en distinguant entre les parties ayant soulevé en temps utile le libellé obscur. Il y a lieu de rappeler que seules, la société BREVACO et la société SOCIETE4.) ont soulevé au seuil de l'instance l'exception du libellé obscur pour absence de motivation quant à la solidarité.

Or, il est admis par la jurisprudence qu'il existe une certaine indivisibilité de l'exception du libellé obscur, en ce que la nullité affectant un exploit à la demande d'une partie devrait profiter aux autres parties défenderesses.

Pour statuer sur ce moyen, la jurisprudence opère une différence entre le fondement qui donne lieu à ouverture de l'exception du libellé obscur, en ce que certains fondements sont purement personnels à la partie qui soulève l'exception et n'affectent l'exploit que dans le chef de cette partie, tandis que d'autres sont purement objectifs et affectent l'exploit en tant que tel à l'égard de toutes les parties défenderesses. Il existe en effet des motifs d'imprécision qui affectent invariablement toutes les parties défenderesses et mettent au-delà le tribunal lui-même dans l'impossibilité de cerner l'argumentation sous-jacente à laquelle il devrait le cas échéant devoir répondre dans le cadre de l'examen des prétentions de la partie demanderesse.

Ces conditions sont remplies en ce qui concerne le fondement du libellé obscur en ce qu'il est tiré du défaut de motivation sur la question de la solidarité. La solidarité est une modalité qui est invoquée de façon identique à l'égard de toutes les parties défenderesses. En retenant que les exploits sont obscurs à l'égard de certaines parties défenderesses et en admettant ainsi d'une part que ces parties défenderesses ne sont pas mises en mesure de choisir leurs moyens de défense et d'autre part que le tribunal lui-même n'est pas mis en mesure de déterminer le fondement juridique de cette prétention, il faut nécessairement admettre que ce vice affecte les exploits en leur intégralité.

Il a donc pu être retenu que la nullité des exploits retenus à la demande d'une ou de plusieurs parties défenderesses sur base de l'absence de motivation du caractère solidaire de l'obligation des parties défenderesses profite aux autres parties défenderesses.

Les exploits du 27 février 2019 et 1^{er} mars 2019 dans le rôle N° TAL-2019-02158 sont partant nuls à l'égard de toutes les parties défenderesses en intervention.

3.2.5. Quant aux effets de la nullité des assignations du 27 février 2019 et 1^{er} mars 2019

La société SOCIETE2.) ayant assigné en intervention, une seconde fois la société SOCIETE3.), la société SOCIETE4.), la société BREVACO, la société SOCIETE6.), la société SOCIETE8.) et la société SOCIETE9.) par exploits des 15 et 18 décembre 2020, la nullité des exploits du 27 février 2019 et 1^{er} mars 2019 n'influe pas autrement sur la continuation de la présente procédure.

Il n'y a plus lieu de se prononcer sur les demandes accessoires à ce stade de la procédure, alors que chacune des prédites parties reste attirée à la présente instance.

3.3. Quant à l'absence de titre commun

La société SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande du syndicat ALIAS1.) et des consorts GROUPE1.), alors que les parties demandereses ne détiendraient pas de titre commun.

Aux termes de l'article 10 du Nouveau Code de procédure civile, « *Lorsque plusieurs demandes formées par un ou plusieurs demandeurs contre un ou plusieurs défendeurs collectivement, en vertu d'un titre commun, sont réunies en une même instance, la compétence et le taux du ressort sont déterminés d'après la somme totale réclamée, sans égard à la part de chacun d'entre eux dans cette somme.* »

Il résulte nécessairement et *a contrario* de cette disposition qu'au cas où de telles demandes sont formées en vertu de titres différents, la compétence et le taux du ressort sont déterminés d'après la valeur de chaque demande considérée isolément.

Le titre commun auquel se réfère l'article précité peut être défini comme étant la cause juridique génératrice des droits dont se prévalent les litisconsorts ou des obligations dont ils sont tenus (SOLUS et PERROT, Droit judiciaire privé, t.2, La compétence, Paris, Sirey, 1973, n°450).

Il n'y a dès lors pas de titre commun au sens de l'article 10 du Nouveau Code de procédure civile si les demandes formées par plusieurs demandeurs contre un ou plusieurs défendeurs, tout en procédant d'un même fait, supposent à l'égard de certains litisconsorts un titre distinct et relatif à des rapports juridiques différents de ceux qui sont à l'origine des autres demandes. C'est ainsi qu'il n'y a pas titre commun au sens de l'article 10 lorsque les demandes multiples ont une individualité spécifique, chacun des litisconsorts faisant valoir des droits et prétentions propres et distincts (SOLUS et PERROT, *ibid.* ; TAL 10 mars 1993, numéro 45586 du rôle, TAL 29 avril 2015, numéro 157095 du rôle).

En l'espèce, même si les consorts GROUPE1.) invoquent à la base de leur demande les mêmes faits que le syndicat ALIAS1.), à savoir des vices et malfaçons tels que décrits dans le rapport d'expertise ZEUTZIUS, il échet de constater que les deux parties demanderesses agissent sur base d'un titre distinct.

Ainsi, le titre à la base de la demande des consorts GROUPE1.) est l'acte de vente en état futur d'achèvement signé en date du 16 juillet 2013, tandis que le syndicat ALIAS1.) agit sur base de l'article 11 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et disposant que l'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique. L'article poursuit que ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes (...).

Il convient cependant de relever qu'il existe entre les demandes du syndicat ALIAS1.) et des consorts GROUPE1.) un lien étroit et que la solution à la demande de l'un est de nature à avoir une influence sur la demande de l'autre, de sorte que si les demandes étaient jugées séparément, il pourrait en résulter une contrariété ou une inconciliabilité.

Il est rappelé que la connexité peut produire un effet de prorogation légale de compétence, cette prorogation de compétence en faveur de la juridiction de droit commun n'est pas possible lorsque la demande connexe relève de la compétence exclusive attribuée à une juridiction d'exception.

Il est rappelé que la connexité peut produire un effet de prorogation légale de compétence, cette prorogation de compétence en faveur de la juridiction de droit

commun n'est pas possible lorsque la demande connexe relève de la compétence exclusive attribuée à une juridiction d'exception.

En l'espèce, aucune des demandes ne relève de la compétence exclusive d'un autre tribunal. Il s'agit uniquement d'une question du taux de ressort entre la justice de paix et le tribunal d'arrondissement. Il convient partant de retenir que le présent tribunal est compétent pour connaître des demandes du syndicat ALIAS1.) et des consorts GROUPE1.).

Il s'ensuit que le moyen soulevé par la société SOCIETE2.) est à déclarer non-fondé.

La demande, qui n'est pas autrement critiquée quant à sa recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant pas donné, l'assignation du 29 novembre 2018 et les assignations en interventions des 15 et 18 mars 2019 sont à déclarer recevables pour avoir été introduites dans les forme et délai de la loi.

- *Quant au fond*

3.4. Quant à la qualité à agir en justice du syndicat ALIAS1.)

La société SOCIETE6.) soulève le défaut de qualité à agir du syndicat ALIAS1.).

L'article 14, alinéa 5, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après « **la loi du 16 mai 1975** ») dispose que : « *[l]e syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété* ».

Sauf quelques exceptions (action en recouvrement de créance, urgence ou l'exécution du règlement de copropriété), le syndic ne peut donc entamer une action en justice sans avoir eu l'autorisation par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple. Une action entamée sans cette autorisation est en principe irrecevable.

Il est cependant admis que la décision autorisant le syndic d'agir en justice peut intervenir en cours d'instance, voire être produite pour la première fois en instance appel. La ratification ultérieure de l'action intentée par le syndic est donc valable (Cour d'Appel, 6 décembre 1990, Pas. 28, p. 237).

En réponse au moyen d'absence de mandat du syndicat ALIAS1.) soulevé par la partie de Maître PUCURICA, le syndicat ALIAS1.) verse le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 27 février 2020 qui donne pouvoir au syndicat d'agir à l'encontre de la société SOCIETE2.). Il ressort du prédit procès-verbal page 2 :

« L'assemblée vote pour donner mandat au syndic d'agir en justice, plus précisément de représenter le syndicat des copropriétaires dans une procédure devant le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg lancée contre le promoteur, la société SOCIETE2.) SA, par assignation du 29 novembre 2018, conformément à la décision n°7 de l'assemblée générale du 19 juillet 2018 de procéder par voie judiciaire. Il est

précisé que le mandat à agir est bien donné au syndic pour représenter les copropriétaires en justice non pas à Madame et Monsieur PERSONNE1.).

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ ».

Il ressort de ce qui précède que l'autorisation a été donnée au syndicat ALIAS1.), de sorte que le moyen de la société SOCIETE6.) est à rejeter.

3.5. Quant à la charge de la preuve

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exceptions (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 4^e éd. 2012, p.108).

3.6. Quant au rapport d'expertise ZEUTZIUS du 6 décembre 2017

Toutes les parties défenderesses soulèvent soit l'inopposabilité de l'expertise ZEUTZIUS, sinon sa nullité pour non-respect du principe du contradictoire.

Il ressort de la prédite expertise, qu'il s'agit d'une expertise amiable demandée par lettre collective du 9 juin 2015.

Il ressort de l'expertise du 6 décembre 2017 que les parties aux opérations d'expertises étaient les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE2.).

Ni le syndicat ALIAS1.), ni les sous-traitants de la société SOCIETE2.) n'ont participé aux opérations d'expertise.

Le tribunal rappelle qu'un rapport d'expertise est en principe inopposable à toute personne qui n'a pas été appelée ou représentée aux opérations d'expertise. La raison de cette règle est la sauvegarde des droits de la défense de la partie contre laquelle on veut invoquer un rapport d'expertise lors de l'élaboration duquel elle n'a pu présenter ses observations (TAL, 18 décembre 2000, n° 50320).

Si le principe de l'inopposabilité d'une expertise unilatérale peut être exceptionnellement écarté, ce n'est pas seulement à condition que le rapport ait été régulièrement versé aux débats et soumis devant le juge à la libre discussion des parties

et qu'il ait été discuté, mais il faut encore qu'il résulte des éléments de la cause que les droits de défense de la partie à laquelle on l'oppose soient suffisamment sauvegardés. Tel n'est cependant pas le cas lorsqu'un rapport est opposé à une partie qui n'est d'aucune manière intervenue dans l'expertise (CA, 14 mai 1996, 30, 118).

Le Tribunal rappelle qu'un rapport d'expertise inopposable à l'égard d'une des parties peut être produit comme simple élément de preuve (Cass, 8 décembre 2005, Pas. 33, p. 143 ; CA, 20 juin 2007, n° 30472 du rôle).

Le Tribunal ne peut pas se baser exclusivement sur le prédit rapport d'expertise afin de fonder une éventuelle condamnation.

Il ressort de ce qui précède que l'expertise ZEUTZIUS est à déclarer inopposable aux sous-traitants de la société SOCIETE2.) qui n'ont pas pu participer aux opérations d'expertise, partant faire part de leurs observations. Elle peut en revanche servir d'élément de preuve à compléter par d'autres pièces.

Elle reste cependant opposable à la société SOCIETE2.)

La société SOCIETE2.) estime que l'expertise est à déclarer inopposable à l'égard du syndicat ALIAS1.).

Ce moyen est à rejeter, alors que le syndicat ALIAS1.) ne demande pas lui-même l'inopposabilité de l'expertise. La société SOCIETE2.) ne peut requérir l'inopposabilité de l'expertise au profit d'une autre partie.

La société SOCIETE2.) explique qu'il y aurait eu une visite des lieux sans sa présence en date du 26 août 2016, alors qu'elle aurait été mise au courant de la tenue de la prédite visite à très court terme.

Les parties demanderesses ne contestent pas avoir procédé à des opérations d'expertise sans la présence de la société SOCIETE2.).

Il est rappelé que les parties peuvent, en vertu du principe du contradictoire et du respect des droits de la défense, émettre leurs observations et contestations à l'égard des rapports d'expertise, en tout état de cause et notamment dans leurs conclusions déposées devant le tribunal et ceci indépendamment du fait qu'elles n'aient pas émis d'objection devant l'expert lors des opérations d'expertise ou lors du dépôt de son rapport.

Il appartient ensuite au tribunal d'examiner si les contestations sont fondées ou dépourvues de pertinence, s'il a besoin d'informations complémentaires de la part de l'expert ou si les contestations permettent d'admettre que l'expert s'est trompé dans ses conclusions.

Il ressort de ce qui précède que la société SOCIETE2.) a longuement pu débattre et émettre ses observations quant au prédit rapport d'expertise amiable ZEUTZIUS durant la présente procédure, de sorte que cette visite des lieux isolé ne donne pas lieu à l'écartier.

Les parties expliquent cependant que le chiffrage de l'expert ZEUTZIUS ne concerne uniquement que la maison GROUPE1.), mais que l'ensemble des systèmes de drainage de la copropriété devrait être réfectionné. Suivant les conclusions des parties demanderessees, il y aurait simplement lieu de multiplier la somme de 55.400.- euros HTVA, soit 64.818.- euros TTC, retenu à l'égard de la propriété des consorts GROUPE1.) par 6 pour arriver au montant de 332.400.- euros HTVA, soit 388.908.- euros TTC, qui est le montant réclamé par le syndicat ALIAS1.).

Le tribunal rejoint les conclusions de la société SOCIETE2.) en ce que l'expert ne peut pas se contenter de simplement multiplier le montant retenu à titre individuel par six pour chiffrer le préjudice subi par le syndicat ALIAS1.).

Il ressort encore de plusieurs autres critiques et du rapport d'expertise, que l'expert a bien relevé plusieurs désordres, sans avoir établi les causes et origines des désordres, notamment par rapport au parquet et aux plinthes dont la cause pourrait trouver éventuellement son origine dans la coulée de la chape et non dans l'installation du parquet.

Le tribunal constate encore que l'expert se contente de chiffrer les différents désordres sans définir comment procéder à leur remise en état.

La société SOCIETE2.) explique encore que l'expert n'aurait pas tenu compte de plusieurs interventions d'entrepreneurs et insisterait sur la réfection de l'ensemble des systèmes de drainage. En effet, il y aurait eu plusieurs inondations dans la résidence qui auraient contribué au dommage.

Le tribunal constate d'ailleurs que l'expertise ZEUTZIUS est contredite par le rapport d'expertise BEST. Suivant l'avis technique du bureau d'expertise BEST du 18 août 2022, le cuvelage noir aurait été conçu selon les règles de l'art. La société SOCIETE2.) prend appui sur l'expertise BEST pour prétendre que les causes et origines de l'humidité seraient des multiples inondations isolées et non des défauts relatifs à la cuve noire.

Il ressort encore des pièces versées que la société SOCIETE4.) a procédé à l'entretien des travaux des pompes de relevage litigieux après le dépôt du rapport d'expertise ZEUTZIUS.

Il convient encore de relever que l'expert ne s'est pas prononcé sur la question de savoir si les désordres affectent la solidité de l'immeuble ou non.

Par ailleurs, dans le cadre de la demande en garantie de la société SOCIETE2.), le tribunal nécessite l'apport d'un homme de l'art afin de déterminer l'intervention des divers sous-traitants et leur contribution aux désordres, particulièrement quant au désordre lié au drainage.

L'expertise ZEUTZIUS est donc d'une utilité limitée. Elle permet cependant en tout état de cause d'entrevoir qu'il existe des désordres dans l'immeuble des parties demanderessees.

Une expertise judiciaire contradictoire présente des garanties que des expertises unilatérales n'ont pas, tel que le respect du contradictoire et l'impartialité de l'expert,

ainsi qu'une mission définie par les parties. En l'espèce, il n'y a pas d'expertise judiciaire.

Suivant l'article 348 du Nouveau Code de Procédure civile, « *les faits dont dépend la solution du litige peuvent à la demande des parties ou d'office être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible* ». L'article 349 du même Code prévoit que « *les mesures d'instruction peuvent être ordonnées en tout état de cause, dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer* ».

Suivant l'article 432 du Nouveau Code de procédure civile, le juge peut commettre toute personne de son choix pour l'éclairer par des constatations, par une consultation ou par une expertise sur une question de fait qui requiert les lumières d'un technicien.

L'expertise judiciaire est une mesure d'instruction destinée à fournir, en vue de la solution d'un litige, des renseignements d'ordre technique que le juge ne peut se procurer lui-même et qui ne peuvent s'obtenir qu'avec le concours d'un spécialiste dans une science, dans un art ou un métier (CA 5 mars 1980, Pas. 25, p. 21 et CA 9 juin 1993, Pas. 29, p. 269).

Il y a par conséquent lieu d'ordonner, avant tout autre progrès en cause, une nouvelle expertise et de nommer comme expert Alain MARCHIONI, avec la mission plus amplement décrite au dispositif du présent jugement.

Quant aux frais à avancer, étant donné que l'expertise ZEUTZIUS reste valable à l'égard de la société SOCIETE2.) et du fait que cette dernière ait demandé une nouvelle expertise, sinon un complément d'expertise, il appartient à la société SOCIETE2.) d'avancer les frais relatifs à l'expertise ordonnée.

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

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes en la forme ;

quant à l'assignation introductive d'instance du 29 novembre 2018 ;

rejette le moyen tiré du défaut de titre commun soulevé par la société anonyme SOCIETE2.) S.A. ;

déclare l'assignation du 29 novembre 2018 recevable ;

quant aux assignations en intervention du 27 février 2019 et 1^{er} mars 2019 ;

fait droit au moyen de nullité pour absence de motivation quant à la solidarité des

assignations en intervention du 27 février 2019 et 1^{er} mars 2019 ;

partant déclare les assignations de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, de la société anonyme SOCIETE4.) SA, de la société anonyme SOCIETE5.) SA, de la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL, de la société anonyme SOCIETE8.) SA et de la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) SARL **du 27 février 2019 et 1^{er} mars 2019 nulles ;**

quant aux assignations en intervention du 15 décembre 2020 et 18 décembre 2020 ;

rejette le moyen tiré de l'exception du libellé obscur soulevé par la société anonyme SOCIETE5.) SA et la société anonyme SOCIETE4.) SA ;

déclare les assignations en intervention du 15 décembre 2020 et 18 décembre 2020 recevables ;

rejette le moyen de défaut de qualité à agir pour absence d'autorisation d'ester en justice du syndicat des copropriétaires des immeubles ALIAS1.) soulevé par la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL ;

avant tout autre progrès en cause,

ordonne une expertise et nomme expert **Alain MARCHIONI, expert assermenté en bâtiment et construction, demeurant à L-ADRESSE12.) ;**

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

1. Quant au système de drainage

- *se prononcer si l'ensemble des systèmes de drainage des lots de copropriété ALIAS1.) sis à L-ADRESSE1.) sont affectés de dégâts, vices et malfaçons dans les sous-sols ;*
- *décrire les problèmes d'étanchéité dont sont affectés l'ensembles desdits lots ;*
- *déterminer les causes et origines des éventuels désordres soulevés ;*
- *constater les éventuels défauts de conception de l'ensemble des systèmes de drainage ;*
- *dire si tous les systèmes de drainage doivent être réfectionnés ;*
- *se prononcer sur le coût et les moyens d'une remise en état adéquate ou fixer une moins-value ;*

2. Quant aux désordres liés au triplex des consorts GROUPE1.)

- *dresser un état des lieux relatif aux vices et malfaçons, non-conformités aux règles de l'art et autres désordres affectant l'immeuble de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) construit par la société anonyme SOCIETE2.) S.A. sis à L-ADRESSE1.) ;*
- *déterminer les causes et les origines des vices, malfaçons et désordres et se prononcer notamment sur les non-conformités aux règles de l'art et manquements professionnels constatés,*
- *proposer les mesures propres à y remédier et en évaluer le coût ainsi que celui de toute moins-value et de tout préjudice,*

3. En tout état de cause

- *définir si les éventuels désordres affectent la solidité de l'immeuble ;*
- *définir la contribution de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, de la société anonyme SOCIETE4.) SA, de la société anonyme SOCIETE5.) SA, de la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL, de la société anonyme SOCIETE8.) SA et de la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) SARL dans les désordres retenus ;*
- *établir un pré-rapport d'expertise et le communiquer aux parties afin qu'elles puissent faire état de leurs observations par écrit ;*
- *établir le rapport définitif en répondant aux remarques éventuelles des parties ;*

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes,

ordonne à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. de payer à l'expert la somme de 2.500.- 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 17 juin 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 de la mise en état,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 11 novembre 2024 au plus tard,

charge Monsieur le premier juge Fakrul PATWARY 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.