

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2024TALCH08/00145**

Audience publique du mercredi, 3 juillet 2024.

**Numéros du rôle : TAL-2020-02345, TAL-2021-00605 et TAL-2021-00607 (Jonction)**

Composition :

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

**I  
ENTRE**

- 1) le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 3) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 4) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 5) PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 6) PERSONNE5.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 7) PERSONNE6.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 6 février 2020,

comparaissant par Maître Amanda THIRY, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

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

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par la société KLEYR GRASSO, représentée par Maître Yasmine POOS, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## II ENTRE

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

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de Véronique REYTER, huissier de justice d'Esch-sur-Alzette du 26 novembre 2020,

comparaissant par la société KLEYR GRASSO, représentée par Maître Yasmine POOS, avocat, demeurant à Luxembourg,

## ET

la société anonyme SOCIETE3.) S.A., SOCIETE3.), 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit COGONI,

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

---

### III ENTRE

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

**partie demanderesse** aux termes des exploits de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de Véronique REYTER, huissier de justice d'Esch-sur-Alzette des 19 juin 2020 et 3 février 2021,

comparaissant par la société KLEYR GRASSO, représentée par Maître Yasmine POOS, avocat, demeurant à Luxembourg,

### ET

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins des prédicts exploits COGONI,

comparaissant par Maître Grégori TASTET, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 2) Maître Nadine BOGELMANN, avocat à la Cour, demeurant à L-ADRESSE6.), prise en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l., déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement du 22 juin 2018, ayant eu son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO5.), représentée par son curateur Maître Nadine BOGELMANN, et des représentants de la masse des créanciers de cette faillite,

**partie défenderesse** aux fins du prédict exploit COGONI,

comparaissant par Maître Nadine BOGELMANN, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 3) la société anonyme SOCIETE6.) S.A. (anciennement SOCIETE7.) 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 NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédict exploit COGONI,

comparaissant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 4) la société anonyme SOCIETE8.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), 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 des prédicts exploits COGONI,

comparaissant par la société SCHILTZ & SCHILTZ S.A., représentée par Maître Christophe NICOLAY, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 5) la société anonyme SOCIETE9.) S.A. (anciennement SOCIETE3.) S.A.), déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement 2020TALCH02/00906 du 1<sup>er</sup> juillet 2020, ayant eu son siège social à L-ADRESSE10.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO8.), représentée par son curateur Maître Stéphanie STAROWICZ,

**partie défenderesse** aux fins du prédict exploit COGONI,

défaillante,

mise hors de cause par jugement n° 2023TALCH08/00206 du 6 décembre 2023,

- 6) la société à responsabilité limitée SOCIETE10.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO9.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédict exploit COGONI,

comparaissant par la société PIERRE THIELEN AVOCATS S.à.r.l., représentée par Maître Peggy GOOSSENS, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Procédure

Par exploit du 26 août 2019, le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) ont assigné la société SOCIETE2.) S.à. r.l. en référé-expertise.

Suivant ordonnance de référé du 5 mars 2020, le juge des référés a déclaré la demande des prédictes parties irrecevable.

Par exploit d'huissier de justice du 6 février 2020, le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) (ci-après « le syndicat ALIAS1. »), PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) (ci-après ensemble « les Copropriétaires »), comparaissant par Maître Amanda THIRY, ont

fait donner assignation à la société SOCIETE2.) S.à. r.l. (ci-après « la société IBC ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

La société KLEYR GRASSO, représentée par Maître Yasmine POOS, s'est constituée pour la société IBC en date du 11 février 2020.

Par assignation du 19 juin 2020, la société IBC, comparaisant par la société KLEYR GRASSO, représentée par Maître Yasmine POOS, a mis en intervention la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (ci-après « la société SOCIETE4.) »), Maître Nadine BOGELMANN prise en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL (ci-après « la société SOCIETE11.) »), la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE6.) SA (anciennement SOCIETE7.) SA), (ci-après « la société SOCIETE6.) »), la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE8.) SA (ci-après « la société SOCIETE8.) »), la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE9.) SA (anciennement SOCIETE3.) SA), (ci-après « la société SOCIETE9.) ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE10.) SARL (ci-après « la société SOCIETE12.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

La société à responsabilité limitée PIERRE THIELEN AVOCATS SARL, représentée par Maître Peggy GOOSSENS, s'est constituée pour la société SOCIETE12.) en date du 29 juin 2020.

Maître Arsène KRONSHAGEN s'est constitué pour la société SOCIETE6.) en date du 30 juin 2020.

Maître Nadine BOGELMANN-KAISER s'est constituée pour elle-même en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE11.) en date du 8 septembre 2020.

Par assignation du 26 novembre 2020, la société IBC, comparaisant par la société KLEYR GRASSO, représentée par Maître Yasmine POOS, a mis en intervention la société SOCIETE3.) (ci-après « la société SOCIETE3.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Arsène KRONSHAGEN s'est constitué pour la société SOCIETE3.) en date du 2 décembre 2020.

Par réassignation du 3 février 2021, la société IBC, comparaisant par la société KLEYR GRASSO, représentée par Maître Yasmine POOS, a réassigné la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE8.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Grégori TASTET s'est constitué pour la société SOCIETE4.) en date du 4 février 2021.

Par acte de « *Désistement d'instance et d'action* » du 8 février 2021, la société IBC se désiste de son action contre la société SOCIETE9.) en faillite, représentée par son curateur Maître Stéphanie STAROWICZ.

La société SCHILTZ & SCHILTZ S.A., représentée par Maître Françoise FALTZ, s'est constituée pour la société SOCIETE8.) en date du 9 février 2021.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 6 juin 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 11 octobre 2023. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

Par jugement n° 2023TALCH08/00206 du 6 décembre 2023, le tribunal, a donné acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. qu'elle se désiste de l'action introduite contre la société anonyme SOCIETE9.) S.A. (anciennement SOCIETE3.) S.A.) par acte d'huissier de justice du 19 juin 2020 ; a fait droit au désistement d'action ; a partant déclaré éteinte l'action dirigée par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. contre la société anonyme SOCIETE9.) S.A. (anciennement SOCIETE3.) S.A.) ; a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance introduite à l'encontre de la société anonyme SOCIETE9.) S.A. (anciennement SOCIETE3.) S.A.) ; a mis hors de cause la société anonyme SOCIETE9.) S.A. (anciennement SOCIETE3.) S.A.) ; a avant tout autre progrès en cause ; ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile pour permettre au syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.), à PERSONNE6.), à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) de déposer leur pièce n° 5 au Tribunal ; a sursis à statuer pour le surplus et a réservé les frais et dépens de l'instance.

Après de multiples courriers adressés à Maître Amanda THIRY, la pièce n°5 n'a toujours pas été déposée auprès du Tribunal.

Par courrier du 27 février 2024, Maître Yasmine POOS a demandé la clôture de l'instruction au vu du désintérêt des parties de Maître THIRY.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 14 mars 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 19 juin 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

## **2. Préentions et moyens des parties**

En vue d'en faciliter la lecture, ce jugement reprend les préentions antérieures au jugement 2023TALCH08/00206 du 6 décembre 2023.

### **2.1. Le syndicat ALIAS1.) et les Copropriétaires**

Les parties reprises ci-dessous demandent principalement sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil et subsidiairement sur base des principes de la responsabilité délictuelle au titre de dommages et intérêts, la condamnation de la société IBC aux montant suivants :

- le syndicat ALIAS1.) demande de condamner la société IBC à lui payer le montant de 100.000.- euros avec les intérêts légaux à compter du 4 janvier 2012, date de la déclaration des premiers sinistres, sinon à compter de l'assignation, sinon tel que de droit ;
- PERSONNE1.) demande de condamner la société IBC à lui payer le montant de 20.000.- euros avec les intérêts légaux à compter du 4 janvier 2012, date de la

déclaration des premiers sinistres, sinon à compter de l'assignation, sinon tel que de droit ;

- PERSONNE2.) demande de condamner la société IBC à lui payer le montant de 20.000.- euros avec les intérêts légaux à compter du 4 janvier 2012, date de la déclaration des premiers sinistres, sinon à compter de l'assignation, sinon tel que de droit ;
- PERSONNE3.) demande de condamner la société IBC à lui payer le montant de 15.000.- euros avec les intérêts légaux à compter du 4 janvier 2012 date de la déclaration des premiers sinistres, sinon à compter de l'assignation, sinon tel que de droit ;
- PERSONNE5.) demande de condamner la société IBC à lui payer le montant de 20.000.- euros avec les intérêts légaux à compter du 4 janvier 2012 date de la déclaration des premiers sinistres, sinon à compter de l'assignation, sinon tel que de droit ;
- PERSONNE4.) demande de condamner la société IBC à lui payer le montant de 20.000.- euros avec les intérêts légaux à compter du 4 janvier 2012 date de la déclaration des premiers sinistres, sinon à compter de l'assignation, sinon tel que de droit ;
- PERSONNE6.) demande de condamner la société IBC à lui payer le montant de 15.000.- euros avec les intérêts légaux à compter du 4 janvier 2012 date de la déclaration des premiers sinistres, sinon à compter de l'assignation, sinon tel que de droit.

Les parties de Maître THIRY concluent encore à l'exécution provisoire du jugement et demandent de condamner la société IBC à leur 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.

A l'appui de leurs demandes, les parties de Maître THIRY exposent que la société IBC serait le promoteur ayant construit la résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.).

Les travaux des parties communes auraient été réceptionnés en date du 22 avril 2010 et du 12 juillet 2011.

La réception aurait été faite sous réserves, réserves qui n'auraient pas été levées par la société IBC, de sorte que le syndicat ALIAS1.) et ses Copropriétaires auraient procédé aux travaux à leur frais.

En 2012, le syndic de copropriété aurait informé la société SOCIETE13.) de l'apparition d'humidité et d'écoulement d'eau à différents endroits du bâtiment.

Suivant rapport du bureau de contrôle SOCIETE14.) du 9 janvier 2012, le promoteur aurait connaissance des problèmes d'infiltrations.

En date du 11 janvier 2013, l'expert WIES aurait rendu son rapport quant à l'appartement de PERSONNE4.) et aurait retenu que :

*« La buée sur les plinthes des murs extérieurs ainsi que la façade isolante descend approximativement jusqu'au niveau de la dalle du rez-de-chaussée. La partie inférieure est donc sans aucune protection thermique... En dessous de l'appartement de la famille PERSONNE8.) se situe le garage en commun, qui a une aération naturelle par plusieurs ouvertures dans la maçonnerie ainsi que dans la porte sectionnelle. Ceci entraîne qu'aussi bien le plafond que les murs intérieurs dans le garage sont exposés au froid. »*

L'expert WIES aurait encore indiqué, que *« selon [son] appréciation, la responsabilité du promoteur est engagée »*.

En date du 15 juillet 2013, le bureau d'expertise SOCIETE15.) aurait constaté de nouvelles infiltrations d'eau au sous-sol de la résidence.

Par la suite, de nombreux vices seraient apparus dans plusieurs appartements :

- *Appartement de PERSONNE5.)*

Les dessous des portes fenêtres du living qui subissent un pont thermique créant des dégradations du revêtement avec apparition de moisissures ; la ventilation dans la toilette séparée poserait problème, alors que l'eau s'infiltrerait par celle-ci dans la toilette ; une tablette inférieure de fenêtre extérieure du living en pierre est poreuse et s'abîme avec le gel et crée des risques d'infiltrations d'eau.

- *Appartement de PERSONNE4.)*

On constaterait des gouttelettes sur les plinthes et des moisissures au-dessus des plinthes ; des moisissures auraient été constatées dans le coin extérieur du salon dû au pont thermique et à l'absence d'isolation du mur extérieur ; des moisissures auraient encore été constatées dans le coin extérieur droit du côté de la gaine technique dans la chambre parentale.

- *Appartement de Madame PERSONNE9.)*

Présence de moisissures sur les murs, ainsi que de l'humidité au niveau de la chambre.

- *Appartement de PERSONNE2.)*

Le carrelage d'un mur de la salle de bain se serait décollé et aurait bombé. Certains carreaux seraient fissurés sous la pression exercée, une cloison derrière la baignoire serait inachevée, le câble téléphonique incarcéré dans le béton interdirait toute intervention technique et notamment le raccordement à la fibre optique.

- *Appartement de PERSONNE3.)*

Problèmes de fissures dans la chambre et dans la salle de bains.

- *Appartement de PERSONNE6.)*

Problèmes de fissures dans l'appartement.

- *Appartement de PERSONNE1.)*

Il y aurait des gouttelettes sur les plinthes et des moisissures au-dessus des plinthes. Des moisissures auraient également été constatées dans la chambre et le salon dû au pont thermique et à l'absence d'isolation du mur extérieur. Des câbles de la poste seraient encastrés dans le béton et seraient dépourvus de gaines. La poste ne pourrait pas installer la fibre optique.

Par exploit du 26 août 2019, les parties de Maître THIRY auraient assigné la société IBC en référé-expertise.

Elles basent leurs demandes sur les principes de la responsabilité décennale des articles 2270 et 1792 du Code civil, étant donné que le délai de dix ans ne serait pas encore écoulé. La société IBC engagerait sa responsabilité envers les parties demanderesses.

Subsidiairement, elles basent leurs demandes sur la responsabilité délictuelle prévue par les articles 1382 et 1383 du Code civil. La société IBC aurait commis des fautes dans l'exécution des travaux. Les fautes invoquées auraient provoqué des dommages, notamment d'importantes infiltrations d'eau, des fissures, l'apparition de moisissures, le décollement de carrelage et l'impossibilité pour certains occupants de se raccorder à la fibre optique dont la bâtisse serait pourtant pourvue.

Quant à la possibilité de se référer aux articles 1792 et 2270 du Code civil, les parties de Maître THIRY exposent que l'on a toujours la possibilité d'engager une action contre le constructeur pour les vices de construction. La garantie décennale couvrirait tout bien immobilier nouvellement construit ou rénové pour une période de dix ans à partir de la fin des travaux. Cela signifierait que le logement serait couvert même s'il serait racheté durant les dix années de garantie, alors que celle-ci passerait du premier acquéreur aux sous-acquéreurs successifs, sans changement de durée. Le fait que le contrat conclu entre les parties soit un contrat de vente ordinaire ou non n'aurait pas d'importance puisque tous les acquéreurs pourraient faire valoir cette garantie.

Quant à l'article 1641 du Code civil, cette base légale ne pourrait être appliquée, alors qu'aucune demande n'aurait été établie sur cette base. Les parties de Maître THIRY se baseraient à juste titre sur l'article 1792 et 2270 du Code civil et il n'y aurait pas lieu à appliquer l'article 1641 du Code civil comme s'obstine à faire la partie adverse.

S'il devrait y avoir application de l'article 1641 du Code civil, les désordres invoqués seraient à qualifier de vices cachés, alors qu'un pont thermique, des infiltrations, l'humidité ou encore des câbles bétonnés ne seraient pas décelables à l'œil nu.

Quant à l'article 1648 du Code civil, les vices auraient été dénoncés à bref délai par courrier de la société SOCIETE16.) du 11 avril 2012, sinon du 19 septembre 2013, sinon encore du 24 avril 2018. Par la suite, des pourparlers auraient eu lieu entre les parties et ces pourparlers n'auraient pas été rompus par la société IBC. Le délai d'un an pour

introduire l'action en justice suite à la dénonciation n'aurait donc jamais débuté, de sorte que la demande serait également recevable sur cette base.

## **2.2. La société IBC**

La société IBC demande principalement de constater que l'action des parties demanderesses sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil est irrecevable sinon prescrite, partant de dire que les demandes des parties de Maître THIRY sont irrecevables sinon non-fondées.

Elle demande subsidiairement, et seulement dans le cas où le Tribunal venait à la conclusion que l'action des parties de Maître THIRY est recevable et n'est pas prescrite, de constater que les parties demanderesses ne rapportent pas la preuve de la réalité ni de l'imputabilité de leur prétendu dommage à la partie concluante.

Elle demande plus subsidiairement, dans le cas où sa responsabilité serait engagée, de constater que la société IBC serait dans l'impossibilité de prendre position sur les postes de « *préjudices matériels* » et de « *dommage moral* ».

Elle demande encore de constater que les sommes réclamées ne sont documentées par aucune pièce et que ces postes auraient été arbitrairement évalués et trop généreusement chiffrés.

En dernier ordre de subsidiarité, elle demande et seulement en cas de condamnation pécuniaire de la société IBC de débouter les parties demanderesses de leur demande relative aux « *intérêts légaux à compter du 4 janvier 2012, date de la déclaration des premiers sinistres* », alors que cette date, arbitrairement déterminée ne correspond à aucun élément tangible.

Elle s'oppose encore à toute expertise, plus de dix ans après l'achèvement de l'immeuble.

Elle demande de rejeter les pièces 4 et 5 de la farde de pièces de Maître THIRY pour avoir été dressées de manière unilatérale, sinon de dire que ces pièces sont inopposables à la société IBC et de ne pas en tenir compte.

Elle demande de dire nul le rapport d'expertise WIES pour contenir des appréciations juridiques contraires aux exigences du troisième alinéa de l'article 438 du Nouveau Code de procédure civile, sinon le dire inopposable à la société IBC.

La société IBC demande encore de rejeter la demande d'institution d'une expertise, alors que cette demande serait contraire aux exigences de l'article 351 et 438 du Nouveau Code de procédure civile. A titre subsidiaire, la mission d'expertise serait à revoir, car trop vague.

La société IBC demande de condamner les parties demanderesses, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à lui rembourser les frais et honoraires d'avocat de 24.828,00.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Elle demande encore de condamner les parties demanderesse, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à lui verser une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation des parties demanderesse à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société KLEYR GRASSO.

La société IBC demande à ce que la société SOCIETE4.), le curateur de la société SOCIETE11.), la société SOCIETE6.), la société SOCIETE8.), la société SOCIETE9.), la société SOCIETE12.) et la société SOCIETE3.), la tiennent quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre.

Elle sollicite encore la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et sa condamnation à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société KLEYR GRASSO.

Elle sollicite finalement encore la condamnation de la société SOCIETE4.), le curateur de la société SOCIETE11.), la société SOCIETE6.), la société SOCIETE8.), la société SOCIETE9.), la société SOCIETE12.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et leur condamnation à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société KLEYR GRASSO.

Par conclusions du 20 avril 2023, la société IBC demande la condamnation des parties défenderesse en intervention solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à lui verser une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société IBC confirme être à l'origine de la construction, en sa qualité de promoteur, d'un complexe immobilier dénommé « *résidence ALIAS1.* » à ADRESSE12.).

La société SOCIETE17.) aurait dressé son rapport de fin de travaux en date du 3 décembre 2009 et la société IBC se serait vue restituer les garanties en date du 29 décembre 2009.

Les appartements auraient tous fait l'objet de constats d'achèvement contradictoires au mois de décembre 2009.

Tout en contestant l'existence de prétendus vices, malfaçons, et non-conformités, la société IBC aurait mis en intervention ses sous-traitants, afin qu'elle soit tenue quitte et indemne :

- la société SOCIETE4.) aurait été chargée de la réalisation des travaux de gros œuvres et notamment des travaux d'étanchéité des terrasses/balcons et pourrait être responsable des problèmes d'humidité ;
- la société SOCIETE3.) aurait été chargée par contrat de sous-entreprise du 14 juin 2007 de la réalisation des travaux de gros œuvres et notamment des travaux d'étanchéité enterrée et de drainage et pourrait être responsable des problèmes d'humidité ;

- la société SOCIETE8.) aurait été chargée des travaux de menuiserie extérieure et notamment des travaux d'étanchéité des terrasses/balcons et pourrait être responsable des problèmes d'humidité, notamment au niveau des fenêtres coulissantes ;
- la société SOCIETE6.) aurait été chargée des travaux de toiture (travaux de charpentes, exécution de la corniche, isolation, évacuation des eaux pluviales toiture, ferblanterie et divers travaux de couverture) et pourrait être responsable des problèmes d'humidité ;
- la société SOCIETE11.) aurait été chargée des travaux électriques, détecteur de feu, installation électrique dans les garages privés, câblage pour la télévision et pourrait être responsable des problèmes de câbles de la poste qui seraient encastrés dans le béton sans gaine ;
- la société SOCIETE12.) aurait été chargée de la réalisation des travaux de façade isolante et pourrait être responsable des problèmes d'absence de protection thermique dans la partie inférieure du bâtiment et d'humidité.

Quant à l'exception du libellé obscur soulevée par les sociétés SOCIETE4.), SOCIETE11.), SOCIETE8.) et SOCIETE3.), au regard de la précision requise, il aurait été indiqué qu'il s'agit d'une demande dans le cadre de la construction de la résidence ALIAS1.) et que les parties mises en intervention seraient intervenues dans la construction en tant que sous-traitants. L'assignation principale explicative aurait d'ailleurs été jointe et la société SOCIETE6.) n'aurait pas soulevé le libellé obscur de l'assignation, de sorte que les assignations en intervention seraient recevables. Quant à l'absence de ventilation, les demandeurs originaires n'ayant pas ventilé et présenté les causes d'imputabilité des prétendus désordres, la société IBC serait dans l'impossibilité de ventiler la demande. D'ailleurs les parties mises en intervention ne prouveraient pas avoir subi de grief au regard de l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile.

Quant à la prescription soulevée par les différents sous-traitants, la société IBC déclare avoir soulevé la prescription de la demande initiale des parties de Maître THIRY. Si par contre la demande serait recevable, le délai à prendre en considération entre la société IBC et ses sous-traitants ne résulterait ni de la prescription commerciale, ni de la réception du chantier, mais bien du délai de garantie entre le syndicat ALIAS1.) et la société IBC. De plus, les parties défenderesses en intervention ne verseraient pas de preuve de la date de réception de leurs travaux.

La responsabilité des parties mises en intervention est recherchée, sur base de l'article 1137 du Code civil, sinon de l'article 1147 du Code Civil, sinon encore des articles 1792 et 2270 du Code civil ou toute autre base contractuelle. Subsidiatement, leur responsabilité est recherchée sur base de la responsabilité délictuelle et notamment sur base de l'article 1382 du Code civil, sinon de l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil pour avoir commis des fautes ou négligences en relation causale avec la survenance des dommages dont les parties de Maître THIRY entendent se prévaloir, sinon de l'article 1384, alinéa 3, du Code civil en sa qualité de commettant, responsable des fautes de ses préposés.

Il y aurait encore lieu de déclarer tout jugement à intervenir dans le contexte de l'assignation principale commun à l'égard des parties défenderesses en intervention.

Quant à la demande des parties PERSONNE10.), PERSONNE11.), PERSONNE12.), PERSONNE9.), PERSONNE13.), PERSONNE14.), PERSONNE15.) sur base de la garantie décennale, la société IBC conclut à l'inapplicabilité des articles 1792 et 2270 du Code civil. Les prédites parties auraient acquis leurs appartements par contrats de vente ordinaires au sens de l'article 1582 du Code civil. L'immeuble aurait déjà été intégralement construit et il ne serait pas question du cas de la vente d'immeuble à construire. La condition selon laquelle le constructeur devrait être lié au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ne serait pas remplie.

S'agissant de contrats de vente et non de contrats de construction ou de contrats d'entreprise, la garantie décennale ne pourrait pas s'appliquer au cas d'espèce. Il n'y aurait jamais eu de contrat de louage d'ouvrage, ni de sous-acquéreurs successifs et ce dès le départ. Les immeubles auraient été vendus construits et suivant contrats de vente ordinaires.

La société IBC prétend encore que la demande des parties demandereses serait irrecevable, alors que la demande n'aurait pas été formulée sur base des articles 1641 du Code civil. A titre subsidiaire, elles seraient forcloses à agir.

Quant à la demande des parties demandereses sur base de l'article 1641 du Code civil, la société IBC explique qu'il incomberait aux parties demandereses de rapporter la preuve de l'existence d'un vice, celle de la gravité du vice, celle du caractère caché du vice et finalement celle de l'antériorité du vice à la vente. En l'espèce, et à supposer que ces conditions seraient respectées, les prétendus problèmes relatifs aux dégradations de revêtement, au décollement du carrelage mural, à l'apparition de moisissures, à l'inachèvement d'une cloison, aux fissures, etc. ne pourraient être qualifiés de vices au sens de l'article 1641 du Code civil.

Sinon, si les prétendus désordres seraient à qualifier de vices, il serait question de vices apparents couverts par la réception.

S'il serait question de vices cachés, aucune dénonciation n'aurait eu lieu à brefs délais, ni aucune introduction d'une action dans le délai d'un an. Les désordres invoqués par les parties demandereses seraient apparus il y a près de 8 ans avant la présente instance. Les derniers courriers de mise en demeure dateraient de 2012 et de 2018. Les intérêts auraient été demandés à partir du 4 janvier 2012, date de la déclaration des premiers sinistres. Le rapport d'expertise unilatéral WIES aurait également été rédigé en date du 8 janvier 2013, soit près de 7 ans avant la date de l'exploit introductif d'instance. La société IBC conteste encore qu'il y ait eu de pourparlers. Les courriers versés par les parties de Maître THIRY en pièce n°7 auraient encore été envoyés ou adressés par le Syndicat des copropriétaires et non les copropriétaires individuellement. Aucune pièce ne concernerait d'éventuels pourparlers avec les parties PERSONNE10.), PERSONNE11.), PERSONNE12.), PERSONNE13.) et PERSONNE15.).

A titre encore plus subsidiaire, la société IBC invoque la clause de non-garantie contenu dans les actes notariés de vente.

Par la suite, la société IBC invoque la forclusion de la demande du Syndicat des copropriétaires sur base de la garantie décennale. Elle explique que les délais prennent cours à partir de la réception. Les parties privatives de l'immeuble auraient fait l'objet

de constats d'achèvements dressés au mois de décembre 2009, de sorte que l'exploit introductif d'instance signifié en date du 6 février 2020 serait intervenu après échéance de la garantie décennale. Le second procès-verbal de réception des parties communes du 12 juillet 2011 ne contiendrait plus aucune réserve.

Dans le cas où le tribunal estimerait que les demandes des parties de Maître THIRY seraient recevables, la société IBC prend position quant aux points suivants :

A titre préliminaire, le rapport d'expertise WIES aurait été réalisé de manière purement unilatéral et serait inopposable à la société IBC. Suivant l'article 438 du Nouveau Code de procédure civile, l'expert n'aurait pas à porter d'appréciation juridique quant à la responsabilité du promoteur.

Par la suite, les parties demanderesses resteraient en défaut d'établir la réalité des prétendus désordres ou l'imputabilité des prétendus désordres, alors que la charge de la preuve leur incomberait.

La société IBC conteste tous les prétendus désordres, en l'absence de preuves versées par les parties de Maître THIRY.

Quant au préjudice, les demandes adverses seraient contestées tant dans leur principe que dans leur *quantum*, particulièrement eu égard au fait que le préjudice aurait été évalué arbitrairement sans indiquer de description précise.

### **2.3. La société SOCIETE4.)**

La société SOCIETE18.) soulève *in limine litis*, l'exception tirée du libellé obscur et conclut à la nullité, sinon l'irrecevabilité des assignations en intervention du 19 juin 2020 et 3 février 2021. Les prédites assignations n'individualiseraient ni l'objet des demandes, ni le montant des prétendus dommages à l'égard des parties assignés en intervention.

Aucune base légale ne serait donnée quant à la demande de tenir quitte et indemne.

Elle prétend par la suite que les demandes de la société IBC seraient prescrites, alors que le délai de prescription en matière décennale serait de dix ans. La société SOCIETE4.) aurait réalisé des travaux de gros œuvre par un devis signé en date du 17 avril 2008. Sa facture n° FA01839 serait datée au 8 septembre 2009 et l'assignation en intervention du 19 juin 2020 serait donc de plus de dix ans après la fin des travaux réalisés et réceptionné sans réserves. La société IBC serait forclosée à agir à l'égard de la société SOCIETE4.), de sorte que la demande en garantie serait irrecevable pour forclusion, sinon non fondée.

Elle conclut à l'absence de sa responsabilité, alors qu'il ne serait pas démontré que son intervention serait à l'origine des désordres. Le rapport d'expertise HEISTER du 22 septembre 2014 n'aurait pas non plus retenu de responsabilité à son égard, de sorte qu'il y aurait lieu de mettre la société SOCIETE4.) hors de cause, sinon de déclarer la demande en garantie non-fondée.

Les montants réclamés sont contestés, tant dans leur principe que dans leur *quantum*, alors que les demandes seraient indéterminées et la répartition entre les différents sous-traitants serait confuse. Dans tous les cas, les montants seraient exorbitants et devraient être réduits.

Quant à la demande d'expertise, la société SOCIETE4.) demande d'être mise hors de cause et ne souhaite pas participer à une quelconque expertise éventuelle.

Elle réclame enfin une indemnité de procédure de 3.000.- euros à l'égard de la société IBC.

#### **2.4. La société SOCIETE4.) La société SOCIETE11.) en faillite représenté par son curateur Maître BOGELMANN**

Le curateur soulève *in limine litis* la nullité de l'assignation en intervention du 19 juin 2020 pour libellé obscur.

L'assignation en intervention, tout comme l'assignation principale, n'individualiserait ni l'objet de la demande, ni le montant des prétendus dommages à l'égard des parties assignées en intervention.

La société SOCIETE11.) n'aurait pas été chargée des travaux de pose de câbles téléphoniques. Si tel était le cas, le curateur conteste la pose de câbles en dehors de gaines et tout bétonnage des files téléphoniques qui serait imputable à la société SOCIETE11.).

La société SOCIETE11.) se rapporte aux conclusions de la société IBC quant à la forclusion de la demande, pour autant que basée sur les articles 1792 et 2270 du Code civil. Les travaux auraient été réceptionnés au plus tard le 22 avril 2010, sinon 12 juillet 2011 sans réserve.

Si la prescription décennale des articles 1792 et 2270 ne s'appliquait pas, le curateur invoque la prescription commerciale de dix ans.

Le curateur conteste toute expertise unilatérale, ainsi que les photos versées. Rien n'empêcherait l'installation de la fibre. Il conteste encore avoir posé les câbles litigieux sans gaine et les avoir bétonnés. La société SOCIETE19.) aurait fait des travaux électriques et non de maçonnerie.

Par ailleurs les demandes fondées sur les articles de la responsabilité délictuelle des articles 1382, 1383 ou 1384, alinéa 3 du Code civil seraient irrecevables, alors que les travaux auraient été exécutés sur base d'un contrat.

Quant au préjudice, il serait curieux de constater que seul deux copropriétaires se plaindraient d'un prétendu vice. Aussi, le curateur conteste tout dommage, alors qu'il serait question d'une impossibilité de pouvoir intervenir en cas de problèmes avec la ligne téléphonique. Cependant, les copropriétaires concernés ne revendiqueraient aucun problème ayant pu exister et ne sauraient se prévaloir d'un quelconque préjudice éventuel ou futur.

Le curateur demande encore de lui donner acte, qu'elle s'oppose à l'instauration d'une expertise, sinon de décider qu'elle ne doit pas y intervenir et la mettre hors de cause.

Elle demande encore la condamnation de la société IBC à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et sa condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Nadine BOGELMANN, en qualité de curateur qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## **2.5. La société SOCIETE8.) S.A.**

La société SOCIETE8.) soulève *in limine litis* la nullité de l'assignation en intervention du 19 juin 2020 pour libellé obscur. Il ne serait pas indiqué à quel titre et sur base de quel texte légal, il lui serait demandé de tenir quitte et indemne la société IBC. La société IBC ne verserait aucune pièce probante à l'appui de ses prétentions. Il n'y aurait aucune ventilation des demandes.

A titre subsidiaire, la demande de la société IBC serait prescrite et il y aurait lieu de la déclarer nulle, sinon irrecevable. La société SOCIETE8.) aurait été chargée des travaux de montage de fenêtres et de portes, suivant devis établi en date du 17 décembre 2007. Le montage des fenêtres et portes aurait eu lieu en septembre 2008 avec une réception - sans réserve aucune- de l'ouvrage quelques mois plus tard, plus précisément en décembre 2008. La demande de la société IBC s'analyserait dans le seul cadre des articles 1792 et 2270 du Code civil. Vu la nature des travaux mis en œuvre, les travaux tomberaient sous la responsabilité biennale. La société IBC aurait disposé d'un délai de deux ans pour agir contre la partie concluante. Dans le cas d'espèce, la réception aurait eu lieu en date du 16 décembre 2008 et la société IBC aurait confirmé « *que les travaux sont exécutés suivant les règles de l'art. Le chantier a été quitté dans un état impeccable* ». Au moment de l'introduction de son assignation en intervention en date du 19 juin 2020, la société IBC serait largement forclosée à agir contre elle, et ce même si les travaux de la société SOCIETE8.) relèveraient de la garantie décennale.

A titre encore plus subsidiaire et quant au fond, la société SOCIETE8.) soutient que ni la partie demanderesse en intervention, ni les parties demanderesses principales verseraient à l'appui de leurs demandes une quelconque pièce prouvant la réalité et l'origine des prétendus désordres et encore moins son intervention dans la réalisation de ceux-ci, de sorte que la demande serait à déclarer non-fondée.

Les montants réclamés par les parties demanderesses seraient contestés tant dans leur principe que dans leur *quantum*.

La mesure d'expertise sollicitée par les parties demanderesses serait également à rejeter pour contrevenir aux dispositions de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile. En tout état de cause, il y aurait lieu de dire que la société SOCIETE8.) n'a pas à intervenir dans une éventuelle expertise.

La société SOCIETE8.) sollicite encore la condamnation de la société IBC 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.

## **2.6. La société SOCIETE6.)**

La société SOCIETE6.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité en la pure forme de l'assignation en intervention du 19 juin 2020.

Elle soulève l'irrecevabilité des demandes dirigées à son encontre pour cause de prescription, alors que la société IBC serait forclosée à agir suite à l'écoulement du délai de prescription.

La société SOCIETE6.) aurait été chargé des travaux de toiture dans le cadre de la construction de la résidence ALIAS1.) sise à ADRESSE13.). La facture finale relative à ces travaux de toiture aurait été émise en date du 25 juin 2009 et aurait été payée sans réserve en date du 3 août 2009. La facture versée par la société IBC concernerait des travaux supplémentaires et aurait été émise le 20 octobre 2009 et payée sans réserve le 23 février 2010.

Le rapport de fin de travaux établi par la société SOCIETE14.) en date du 3 décembre 2009 ferait état de la réception des travaux. Aussi bien la fin des travaux réalisés par la partie concluante en relation avec la résidence ALIAS1.), que l'établissement et le paiement des factures sans réserves, de même que la réception desdits travaux dataient de plus de dix ans au moment de l'assignation en intervention du 19 juin 2020, de sorte qu'une éventuelle action de la société IBC à l'encontre de la société SOCIETE14.) serait dans tous les cas prescrite, peu importe la base légale invoquée par la société IBC.

Le délai de prescription de dix ans s'appliquerait tant sur base de la responsabilité civile contractuelle ou délictuelle à l'égard des commerçants, suivant l'article 189 du Code de commerce que sur base de la responsabilité décennale des articles 1792 et 2270 du Code civil.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de rejeter les demandes comme étant non-fondées, alors qu'aucune preuve ne serait versée quant à une éventuelle défectuosité d'un élément de toiture.

Quant au préjudice, les montants réclamés par les parties demanderesse seraient contestés tant dans leur principe que dans leur *quantum*.

La société SOCIETE6.) ne voit pas l'utilité, ni l'intérêt de participer à une éventuelle expertise, alors que la prescription serait acquise.

La société SOCIETE6.) demande encore la condamnation de la société IBC à lui payer le montant de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

## **2.7. La société SOCIETE3.)**

La société SOCIETE3.) soulève *in limine litis* la nullité de l'assignation en intervention du 19 juin 2020 pour libellé obscur. Elle explique que la demande de la société SOCIETE3.) ne serait pas précise, alors que la société IBC se contenterait de demander que la société SOCIETE3.) la tienne quitte et indemne de toute condamnation pouvant

intervenir à son encontre. Aucune précision ne serait donnée à la société SOCIETE3.), alors que son intervention remonterait à 2009 et qu'elle n'aurait jamais été mis au courant d'un quelconque problème concernant ses travaux. La demande ne serait pas ventilée quant aux différents sous-traitants qu'elle a mis en intervention. Aucun vice, ni malfaçon ne seraient détaillés avec suffisamment de précision.

La société SOCIETE3.) conclut à l'irrecevabilité de la demande de la société IBC pour cause de prescription. La société SOCIETE3.) aurait été chargée des travaux de terrassement et de gros-œuvres. La facture finale de la société SOCIETE3.) daterait du 9 décembre 2009. La société SOCIETE14.) aurait établi un rapport de fin de chantier en date du 3 décembre 2009 faisant état de la réception des travaux. L'assignation en intervention du 26 novembre 2020 interviendrait plus de dix ans après la fin des travaux.

Quelles que soient les qualifications à retenir, l'action de la société IBC serait prescrite, peu importe la base légale invoquée.

Quant au fond, la société SOCIETE3.) explique qu'aucun reproche visant ses travaux n'aurait été formulée dans la présente procédure. La société IBC ne prouverait pas la réalité ni l'origine des prétendus désordres. Quant à l'expertise WIES, celle-ci serait unilatérale et lui serait partant inopposable. Elle aurait fait ses travaux suivant les règles de l'art et n'aurait eu aucun reproche quant à ses travaux effectués depuis plus de dix ans.

La société SOCIETE3.) se rallie encore aux conclusions de la société IBC quant au principe et au *quantum* des montants réclamés par les parties de Maître THIRY.

Elle conclut encore au rejet de la demande en institution d'une nouvelle expertise, alors qu'une expertise ne saurait être ordonnée en vue de suppléer la carence des parties demanderesses dans l'administration de la preuve. Elle demande encore d'être mise hors de cause et à ce qu'elle ne doive pas participer à une quelconque opération d'expertise.

La société SOCIETE3.) demande finalement la condamnation de la société IBC à lui payer le montant de 3.000.- euros au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, le montant de 5.000.- euros au titre de frais et honoraires d'avocat, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Arsène KRONSHAGEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## **2.8. La société SOCIETE12.)**

La société SOCIETE12.) n'a pas conclu.

### **3. Motifs de la décision**

#### **3.1. Quant à la recevabilité de l'assignation introductive d'instance du 6 février 2020**

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 donnée, est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

### **3.3. Quant au libellé obscur de l'assignation en intervention du 19 juin 2020**

Les sociétés SOCIETE4.), SOCIETE11.), SOCIETE8.), SOCIETE3.) et SOCIETE6.) soulèvent l'exception tirée du libellé obscur de l'assignation en intervention du 19 juin 2020 et concluent à la nullité de l'assignation.

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.

En l'espèce, l'exception du libellé obscur a été présentée en temps utile, au seuil de l'instance, et est donc recevable.

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 de 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.

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 (CA 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 (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 5 juillet 2007, n°30520 du rôle).

Dans son assignation en intervention, la société IBC indique clairement ses demandes et moyens. Elle explique qu'elle a été assignée par les parties de Maître THIRY et qu'elle met intervention ses sous-traitants afin de la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle. Il y a lieu de rappeler que les parties ne sont pas tenues de qualifier juridiquement leur demande.

Or, dans le cas d'espèce, les bases légales sont indiquées dans l'acte introductif d'instance. Les contestations des parties défenderesses ont d'ailleurs trait au fond du litige et aux conditions d'application des différents régimes de garantie. Il s'agit de questions à débattre durant la procédure. Les sous-traitants de la société IBC ne contestent pas être intervenus sur l'immeuble litigieux.

Quant à la ventilation, la société IBC ne fait que reprendre les demandes des parties de Maître THIRY. Il convient de noter que les parties demanderesses originaires ont ventilé les montants à revenir au syndicat et à chaque copropriétaire. Il est vrai qu'une description détaillée de l'évaluation provisoire des dommages n'est pas faite. Cependant, les parties de Maître THIRY demandent à titre subsidiaire l'institution d'une expertise judiciaire afin de définir les détails du préjudice et elles évaluent provisoirement le montant des dégâts qu'elles estiment avoir subi.

La société IBC indique dans quel cadre chacun de ses sous-traitants serait intervenu et partant l'éventuelle responsabilité qui pourrait leur être reprochée.

Il appartient au tribunal siégeant au fond de déterminer sur base des pièces versées, si la preuve du préjudice est rapportée ou non. Il ne s'agit partant pas d'une question de recevabilité, mais du bien-fondé de la demande.

Un débat sur le fond de l'affaire a donc 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.

Les parties défenderesses 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.

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, est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

### **3.4. A titre préliminaire**

Le tribunal constate que certaines parties font état d'une dénommée SOCIETE20.) dans leurs conclusions. Maître THIRY fait allusion à des dégâts dans l'appartement PERSONNE9.).

PERSONNE7.) faisait bien partie des copropriétaires ayant assigné la société IBC dans le cadre du référé-expertise. N'étant pas partie à la présente instance et aucune demande n'étant formulée à son profit, le tribunal ne prendra pas en considération les quelques développements à son sujet.

Quant à 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<sup>e</sup> éd. 2012, p.108)

### **3.5. Quant au rapport d'expertise WIES et le rapport SOCIETE15.)**

Les parties défenderesses critiquent le rapport d'expertise WIES du 11 janvier 2013 et la pièce n°5 de Maître THIRY pour être unilatéral. Il y aurait lieu de les déclarer inopposable aux parties défenderesses. L'expert WIES aurait d'ailleurs fait des appréciations juridiques.

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.

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.

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).

Il n'y a partant pas lieu d'écarter des débats l'expertise WIES du 11 janvier 2013.

Il n'y a pas non plus lieu d'annuler l'expertise WIES, alors qu'elle contient une appréciation juridique de la responsabilité. S'agissant d'un simple élément de preuve, le Tribunal ne peut de toute manière pas se baser exclusivement sur le prédit rapport d'expertise afin de fonder une éventuelle condamnation.

Quant à la pièce n°5 de Maître THIRY, le tribunal constate que même après de multiples demandes de sa part, cette pièce n°5 n'a toujours pas été versée. La société IBC a communiqué une farde de 5 pièces qui aurait été versée durant la procédure en référé qui contient des photos après l'expertise WIES du 11 janvier 2013. La farde de pièces n°1 de 4 pièces de Maître THIRY déposée à l'attention du tribunal ne contient pas lesdites photos. Il s'ensuit que Maître THIRY n'a pas entendu remettre les mêmes pièces dans la présente instance.

La demande de la société IBC réclamant d'écarter la pièce n°5 devient partant sans objet, alors que la pièce litigieuse n'a pas été versée.

Les expertises pouvant être prise en compte en tant qu'élément de preuve, il appartient aux demandeurs de produire d'autres pièces à l'appui de leur demande.

### **3.6. Quant à la demande des parties de Maître THIRY**

#### ***- Sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil***

Les parties de Maître THIRY invoquent la garantie décennale à l'encontre du promoteur la société IBC.

La société IBC conteste la recevabilité de la demande sur base de la garantie décennale, alors que les parties seraient liées par un contrat de vente simple.

Il y a lieu de relever que suivant l'article 61, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Le tribunal rappelle que les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent, en matière de louage d'ouvrage, à charge des constructeurs et après réception des travaux une garantie décennale pour les gros ouvrages et une garantie biennale pour les menus ouvrages.

Selon l'article 1646-1 du Code civil, le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont tenus eux-mêmes en application des articles 1792 et 2270 du Code civil. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Un contrat de vente d'immeubles à construire est défini à l'article 1601-1 du Code civil :

*« La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.*

*Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement. »*

Par la loi du 28 décembre 1976, le législateur a impérativement soumis aux dispositions de la vente d'immeubles à construire réglementée par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil tout contrat:

- 1) portant sur la livraison d'une construction future, donc inachevée au moment du contrat, le vendeur s'obligeant à l'achèvement,*
- 2) dans lequel le vendeur se réserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux,*
- 3) et dans lequel le prix doit être stipulé payable pendant la période de construction.*

Les parties de Maître THIRY expliquent encore que l'action sur base de la garantie décennale passe successivement d'un acquéreur à l'acquéreur suivant, le droit à l'action restant acquis pendant toute la durée de la garantie, soit de dix ans. L'article 1646-1, dernier alinéa, dispose d'ailleurs que les acquéreurs successifs ne peuvent exercer l'action qu'à l'encontre du vendeur originaire.

Il s'ensuit que la garantie décennale trouverait application dans le cas des contrats de louage ou des contrats de vente d'immeubles à construire.

La société IBC verse plusieurs actes notariés quant aux demandeurs SOCIETE21.), PERSONNE12.), PERSONNE10.), PERSONNE8.) et PERSONNE15.). Ces actes notariés portent sur la vente d'appartements achevés. Aucune stipulation ne réserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage à la société IBC et le prix est stipulé payable à l'acte. L'entrée en jouissance a d'ailleurs eu lieu immédiatement.

Il ressort des prédicts actes, que les parties sont liés par un contrat de vente simple et non d'immeuble à construire.

Tel que le font remarquer les parties de Maître THIRY, elles peuvent invoquer la garantie décennale, mais à l'encontre des constructeurs de l'immeuble litigieux. Elles auraient donc dû agir à l'encontre des sous-traitants de la société IBC, alors que dans le cas d'espèce la société IBC, nonobstant le fait qu'il s'agit d'un promoteur, est à considérer comme le premier acquéreur. Les parties de Maître THIRY sont par analogie à considérer comme des sous-acquéreurs. La société IBC n'est pas un constructeur, alors que les parties ne sont pas liées par un contrat de louage, ni un garant de la construction exempte de vices, comme dans le cas d'un contrat d'immeuble à construire. S'agissant d'un contrat de vente simple, la société IBC n'est pas tenue de la garantie décennale. Les Copropriétaires, peuvent cependant agir sur base de la garantie décennale, à l'encontre des sous-traitants de la société IBC, qui eux sont liés au promoteur par contrats de louage. Dans ce cas, il est question d'une action obtenue par chaîne de contrats translatif de propriété.

Il s'ensuit que la demande en ce qu'elle est basée sur la garantie décennale à l'égard de la société IBC est à déclarer non-fondée.

Quant au copropriétaire PERSONNE4.), il ressort des conclusions de Maître THIRY que ce dernier serait le nouveau propriétaire de l'appartement d'PERSONNE16.) et PERSONNE17.). L'acte de vente entre PERSONNE16.), PERSONNE17.) et la société IBC est versée et il s'agit également d'un acte de vente simple.

Or, aucun contrat de vente n'est versé quant aux copropriétaires PERSONNE4.), et PERSONNE5.). Bien que le lien contractuel ne soit pas contesté, sans preuve de la nature du contrat, le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier si la garantie décennale peut s'appliquer ou non.

Il y a lieu de dire les demandes de ces deux copropriétaires non fondées, alors qu'ils ne rapportent pas la preuve du contrat avec la société IBC ou de la succession de contrat leur permettant d'agir à l'encontre de la société IBC.

Quant à la demande du syndicat relative aux parties communes, son action repose sur celles des Copropriétaires et la nature de leurs actions à l'encontre de la société IBC. Sa demande sur base de la garantie décennale est à déclarer non-fondée, alors que la société IBC est un vendeur simple et non un vendeur/constructeur.

Les actes de vente versés se présentent comme une vente immobilière ordinaire. Au vu des exclusions des régimes relatifs aux ventes d'immeubles à construire et au louage d'ouvrage, le tribunal retient que la demande ne peut être basée que sur les dispositions relatives à l'obligation du vendeur de garantir les vices cachés de la chose (articles 1641 et suivants du code civil).

*- Sur base des articles 1641 et suivants du Code civil*

La société IBC soutient en premier lieu que la demande des parties de Maître THIRY serait irrecevable, alors que l'assignation n'aurait pas visé les articles 1641 et suivants du Code civil.

Quant aux copropriétaires SOCIETE22.) et PERSONNE14.), la société IBC ne conteste pas le lien contractuel liant les parties.

Il y a lieu de rappeler que le demandeur n'est pas tenu de qualifier juridiquement sa demande. Les faits doivent être suffisamment précises, afin que le juge puisse en dégager les fondements juridiques applicables.

La demande des parties de Maître THIRY sur la base des vices cachés est partant recevable.

Le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 1641 du Code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

La société IBC soutient que les parties de Maître THIRY seraient forcloses à agir, alors que les délais prévus par l'article 1648 du Code civil n'auraient pas été respectés. Les prétendus vices, s'il devait s'agir de vices cachés, auraient été dénoncés soit en 2012, sinon 2013 et l'assignation au fond serait intervenue en 2020, soit près de 8, sinon 7 années après la dénonciation.

Les parties de Maître THIRY affirment que le délai d'action prévu à l'article 1648, alinéa 2, du Code Civil aurait été interrompu par des pourparlers. Elle se réfère à ses pièces n° 6 et n° 7.

L'article 1648, du Code civil dispose que :

*« L'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.*

*L'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été empêché de la faire valoir par suite de la fraude du vendeur.*

*Le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l'acheteur. Le délai de déchéance est encore interrompu par une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire relative au vice.*

*Un nouveau délai d'un an prend cours au moment où le vendeur aura notifié à l'acheteur, par lettre recommandée, qu'il rompt les pourparlers ou que l'acheteur est informé de la clôture de l'instruction.*

*Après l'expiration du délai d'un an, l'acheteur ne peut plus se prévaloir du vice de la chose, même par voie d'exception. L'acheteur peut toutefois, s'il n'a pas acquitté le prix et à condition d'avoir régulièrement dénoncé le vice dans le bref délai prévu à l'alinéa premier, opposer, comme exception contre la demande de paiement, une demande en réduction de prix ou en dommages et intérêts. »*

Le délai institué par l'article 1648 du Code civil se dédouble en deux délais de déchéance : un bref délai de dénonciation du vice et un délai d'action d'un an.

Quant à la forme de la dénonciation, la loi n'a rien prévu. On peut donc admettre qu'elle pourra se faire même par voie orale, ce qui posera évidemment un problème de preuve. A l'expiration du premier délai, concrétisé par la dénonciation du vice, un nouveau délai de déchéance d'un an, dans lequel il faudra agir en justice, prend cours, sauf au cas où l'acheteur aurait été empêché de faire valoir la dénonciation par suite de la fraude du vendeur. C'est pour briser une jurisprudence hésitante que la loi prévoit expressément des causes d'interruption non admises auparavant : désormais les pourparlers ne suspendront plus le bref délai, mais interrompront le délai de déchéance d'un an consécutif à la dénonciation du vice. Des pourparlers présupposent en effet nécessairement une dénonciation préalable. Il incombe toujours à l'acheteur de prouver que des pourparlers d'arrangement ont été engagés. Le législateur lui facilite cependant la tâche en n'exigeant pas, comme le faisait la jurisprudence sous l'empire de l'ancien article 1648, la preuve de pourparlers sérieux, mais en disposant que le délai de

déchéance est interrompu « *par tous pourparlers* ». En revanche, c'est le vendeur qui devra se ménager une preuve écrite (obligatoirement une lettre recommandée) de ce que les pourparlers ont échoué.

Les parties de Maître THIRY versent plusieurs courriers sans explicitement indiquer une date de dénonciation, ni par quel document des pourparlers auraient débuté.

Il y a partant lieu de passer en revue les pièces versées. Contrairement aux conclusions de la société SOCIETE23.), l'article 1648 du Code civil ne prévoit pas de forme particulière à la dénonciation. Un syndic agit au nom du syndicat des copropriétaires. Une dénonciation par le syndic est une dénonciation par les copropriétaires, dans le cas d'espèce et il n'est pas nécessaire pour chaque copropriétaire de dénoncer individuellement les prétendus vices, alors qu'ils affectent globalement tout l'immeuble tant dans les parties privatives que communes.

Par courrier du 11 avril 2012, la société SOCIETE16.) écrit à la société IBC ce qui suit :

« Concerne : Réception des parties communes du 22 avril 2010

*Monsieur,*

*Suite à la dernière réunion des propriétaires qui s'est tenue le 10 avril 2012, à laquelle vous avez été invité et n'étiez pas présent, à l'occasion de laquelle, en relation avec le point resté à décider concernant les alentours, les propriétaires présents ont remarqué que certains travaux de la réception des parties communes du 22 avril 2010 et 12 juillet 2011 n'ont pas encore été exécutés. Les copropriétaires demandent à ce que vous, le promoteur, effectuiez ces travaux ou bien informiez le Syndic de la date d'exécution de ces travaux jusqu'au 30 avril 2012.*

*Passé ce délai, la copropriété chargera un avocat de s'occuper de cette affaire.*

*Il reste différents points à résoudre, comme le changement de la porte du local à poubelles, les retouches de peinture à faire dans la cage d'escaliers, finition du gazon à l'arrière de la résidence. En plus vous trouverez quelques photos prises ce jour du bas de façade à l'arrière de la résidence toujours pas fini. »*

Le prédit courrier ne fait pas état d'un quelconque vice, mais de travaux inachevés quant aux parties communes. Elle ne peut donc valoir en tant que dénonciation de vices.

Par courrier du 19 septembre 2013 adressé à la société IBC, la société SOCIETE16.) écrit ce qui suit :

« Concerne : Mise en demeure

*Monsieur,*

*Référence est faite à l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Résidence visée en objet qui s'est tenue le mardi 09 juillet 2013 à l'occasion de laquelle, en relation avec le point 4) porté à l'ordre du jour, les copropriétaires présents ont souhaité connaître quelles démarches formelles le Syndic avait entrepris concernant les problèmes d'infiltration dans la cave, ponts thermiques dans les appartements PERSONNE18.) et PERSONNE12.), finissage du mur menant à l'entrée du garage et des cailloux qui manquent dans le jardin de la résidence.*

*Vous n'êtes pas sans ignorer que certains copropriétaires ont déjà manifesté leur mécontentement au sujet de ces désordres, qui sont apparus depuis un certain temps. En conséquence de ce qui précède et pour faire suite encore à une demande réitérée de tous les copropriétaires, nous nous voyons dans l'obligation de vous mettre en demeure, conformément aux dispositions régissant la garantie décennale du promoteur, d'avoir à prendre position sans délai sur la détérioration des murs des caves, des points thermiques dans les appartements PERSONNE19.) et PERSONNE12.), des travaux restés en souffrance par le promoteur et de faire jouer votre assurance responsabilité civile professionnelle, le cas échéant.*

*Sous toutes réserves nous vous faisons parvenir l'expertise du bureau SOCIETE15.) pour les infiltrations dans la cave ainsi que l'expertise du bureau WIES pour les ponts thermiques. »*

Ce courrier dénonce plusieurs vices, de sorte à ce que la dénonciation a eu lieu en date du 19 septembre 2013.

La société IBC estime qu'il n'y aurait pas eu de dénonciation à brefs délais, alors que les vices se seraient révélés le 8 janvier 2013, lors de la visite des lieux de l'expert WIES.

La durée de ce bref délai, dont le point de départ commence à partir du moment où l'acheteur aurait dû découvrir le vice, s'il avait fait preuve d'une diligence élémentaire, est à déterminer selon les circonstances.

Etant donné que la dénonciation a eu lieu à travers le syndic et concerne de multiples copropriétaires, la dénonciation du 19 septembre 2013 est valablement intervenue endéans un bref délai.

Le délai d'action d'un an, tel que prévu à l'article 1648 du Code civil précité, a dès lors commencé à courir le 19 septembre 2013.

Le délai d'action peut être interrompu par des pourparlers entre le vendeur et l'acheteur, par une assignation en référé ou par toute instruction judiciaire relative au vice.

L'assignation en référé date du 26 août 2019 et l'assignation au fond du 6 février 2020, de sorte à ce qu'elles sont manifestement hors délais.

Les parties de Maître THIRY soutiennent que le délai d'action a été interrompu par des pourparlers. Elles se réfèrent à leur pièce n° 7. Il s'agit de plusieurs courriers de leur ancien mandataire, Maître KRIEGER du 24 avril 2018, du 29 novembre (sans indication de l'année), du 12 septembre 2017 et du 9 février 2017. Elles versent encore, des

courriels de l'ancien syndic SOCIETE16.) du 10 février 2017 et du 12 septembre 2016, ainsi que des courriers officiels du mandataire de la société IBC, Maître Yasmine POOS, du 28 septembre 2018 et du 23 mai 2018. Sont également versés des courriers adressés à la société SOCIETE7.) et SOCIETE24.) chauffage et sanitaire par l'architecte PERSONNE20.), tous deux en date du 17 mai 2018.

Sans même analyser le contenu des prédicts courriers et courriels quant à d'éventuel pourparlers ou non, aucun des prédicts courriers ou courriels n'est intervenu dans le délai d'action annal du 19 septembre 2013 au 19 septembre 2014, de sorte que la preuve de pourparlers interrompant le délai d'action n'est pas rapportée.

L'action des parties de Maître THIRY est à déclarer irrecevable sur base de la garantie des vices de la chose, alors qu'elles sont forcloses à agir.

- *Sur base de la responsabilité délictuelle*

Les copropriétaires PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE6.) sont liés contractuellement avec la société IBC.

Quant aux copropriétaires PERSONNE4.) et PERSONNE5.), il n'est pas contesté qu'ils ont un lien contractuel avec la société IBC que ce soit en tant qu'acquéreur ou sous-acquéreur. Il y a lieu de rappeler que dans les chaînes de contrat avec transmission de droit de propriété, le sous-acquéreur peut agir contre le vendeur initial sur le fondement contractuel. La qualité de propriétaires de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) n'est pas non plus contestée, de sorte qu'ils ont également une action de nature contractuelle envers la société IBC.

L'action du syndicat des copropriétaires repose sur l'action des copropriétaires lui ayant donné les pouvoirs de les représenter par assemblée générale.

En présence d'un contrat, la demande des parties de Maître THIRY ne peut être fondée sur la base délictuelle.

La demande des parties de Maître THIRY n'ayant abouti sur aucune base légale, il y a lieu de la dire non-fondée.

### **3.7. Quant à la mise en intervention**

La responsabilité de la société IBC n'ayant pas été retenue, les recours en garantie deviennent sans objet.

## **4. Demandes accessoires**

### **4.1. Honoraires d'avocats**

La société IBC demande de condamner les parties demanderesses, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, le remboursement des frais et honoraires d'avocat de 24.828,00.- euros sur base de l'article 1382 et 11383 du Code civil

Il est de jurisprudence que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure (cf. Cass., 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881 du registre).

Or, pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas qu'il apparaisse seulement comme probable ou possible. La condition de la certitude du préjudice se rattache à l'exigence de la preuve de son existence qui incombe à la victime (cf. G. Ravarani, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques*, 3<sup>e</sup> éd., Pasicrisie Luxembourgeoise, 2014, n° 1109).

La société IBC verse plusieurs notes d'honoraires avec le détail des prestations effectués. Elle ne verse cependant aucune preuve de paiement, de sorte que l'existence de son préjudice allégué n'est pas prouvée.

Dans la mesure où cette demande n'est pas suffisamment étayée, il y a lieu de la rejeter pour être non fondée.

#### **4.2. Indemnité de procédure**

Les parties de Maître THIRY demandent de condamner la société IBC à leur 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.

La société IBC demande de condamner les parties demanderesse, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à lui verser une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle sollicite encore la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur la même base.

Par conclusions du 20 avril 2023, la société IBC demande la condamnation des parties défenderesses en intervention solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à lui verser une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le curateur de la société SOCIETE11.) demande la condamnation de la société IBC à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE8.) sollicite la condamnation de la société IBC 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.

La société SOCIETE4.) demande la condamnation de la société IBC à lui payer le montant de 3.000.- euros.

La société SOCIETE3.) demande la condamnation de la société IBC à lui payer, le montant de 3.000.- euros au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE6.) demande encore la condamnation de la société IBC à lui payer le montant de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du rôle).

Au vu de l'issue du litige, les parties de Maître THIRY sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Quant aux autres parties, le tribunal estime qu'ils ne démontrent pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leurs demandes respectives sont également non fondées.

#### **4.3. Exécution provisoire**

Les parties de Maître THIRY concluent encore à l'exécution provisoire.

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

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'exécution provisoire.

#### **4.4. Frais et dépens**

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les parties de Maître THIRY, succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance et il y a lieu d'ordonner la distraction au profit la société KLEYR & GRASSO, Maître Nadine BOGELMANN, Maître Arsène KRONSHAGEN, qui en ont fait la demande, pour les parties qui les concernent.

**PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'encontre de la société anonyme SOCIETE9.) S.A. (anciennement SOCIETE3.) S.A.) et contradictoirement à l'égard des autres parties ;

statuant en continuation du jugement n° 2023TALCH08/00206 du 6 décembre 2023 ;

rejette l'exception tirée du libellé obscur de l'assignation en intervention du 19 juin 2020 ;

reçoit les demandes en la forme ;

les déclare non fondées ;

partant rejette les demandes du syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE6.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ;

rejette la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. en remboursement des frais et honoraires d'avocat ;

rejette les demandes respectives du syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE6.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, Maître Nadine BOGELMANN prise en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL, la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE6.) SA (anciennement SOCIETE7.) SA), la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE8.) SA et la société anonyme SOCIETE3.) S.A., SOCIETE3.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE6.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), *in solidum*, aux frais et dépens de la présente instance avec distraction au profit la société KLEYR GRASSO, représentée par Maître Yasmine POOS, qui la demande, pour la part qui la concerne ;

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE6.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), aux frais et dépens de la présente instance avec distraction au profit de la société KLEYR & GRASSO, de Maître Nadine BOGELMANN, curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL et de Maître Arsène KRONSHAGEN, chacun pour la partie qui les concerne, qui en ont fait la demande, affirmant en avoir fait l'avance.