

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2025TALCH08/00075**

Audience publique du mercredi, 14 mai 2025.

**Numéros du rôle : TAL-2017-00771, TAL-2017-01005, TAL-2018-00846, TAL-2018-03710, TAL-2018-04047, TAL-2018-05685 et TAL-2018-06546 (Jonction)**

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,  
Hannes WESTENDORF, juge,  
Elodie DA COSTA, juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**I**

**ENTRE**

- 1) PERSONNE1.), salarié,
- 2) PERSONNE2.), salariée, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

**parties demandereses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 30 octobre 2017,

comparaissant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

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

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

comparaissant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, 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 Guy ENGEL de Luxembourg du 23 novembre 2017,

comparaissant par Maître Guy THOMAS, avocat, demeurant à Luxembourg,

### ET

1) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE4.),

2) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE5.),

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparaissant par Maître Gérard TURPEL, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## III

### ENTRE

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

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Luxembourg du 15 novembre 2017,

comparaissant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, 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 prédict exploit MULLER,

comparaissant par Maître Guy THOMAS, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

#### IV

#### 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 Guy ENGEL de Luxembourg du 16 mai 2018,

comparaissant par Maître Guy THOMAS, avocat, demeurant à Luxembourg,

#### ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), actuellement à L-ADRESSE7.), 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 prédict exploit ENGEL,

comparaissant par Maître Kamilla LADKA, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

#### V

## ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE8.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 7 mai 2018,

comparaissant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat, demeurant à Luxembourg,

## ET

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

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

comparaissant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## VI

### ENTRE

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

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos de Luxembourg du 20 août 2018,

comparaissant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, 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 GEIGER,

comparaissant par Maître Guy THOMAS, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## VII

### 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 Guy ENGEL de Luxembourg du 30 août 2018,

comparaissant par Maître Guy THOMAS, avocat, demeurant à Luxembourg.

### ET

1) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE4.),

2) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE5.),

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparaissant par Maître Gérard TURPEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

3) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), actuellement à L-ADRESSE7.), 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 prédit exploit ENGEL,

comparaissant par Maître Kamilla LADKA, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Procédure :

Par exploit du 30 octobre 2017, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les consorts PERSONNE5.) »), ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-après : « la société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de l'entendre condamner principalement à réparer en nature tous les vices et malfaçons affectant l'isolation et l'étanchéité du mur du salon côté terrasse de l'appartement-duplex, des consorts PERSONNE5.) , tels que constatés par l'expert MICHELI dans son rapport d'expertise du 26 octobre 2016, sous peine d'une astreinte de 250.- euros par jour de retard.

À titre subsidiaire, les consorts PERSONNE5.) demandent à voir instituer une expertise complémentaire en vue d'évaluer le coût de réfection des vices et malfaçons tel que constaté par l'expert MICHELI dans son rapport d'expertise du 26 octobre 2016.

En tout état de cause, ils demandent la condamnation de la société SOCIETE1.), au remboursement des frais d'expertise s'élevant à 994,50.- euros, au paiement d'une indemnité de 5.000.- euros pour le préjudice moral et l'allocation d'une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, s'est constitué pour la société SOCIETE1.) le 31 octobre 2017.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL -2017-00771.

Elle a été soumise à l'instruction de la 8<sup>e</sup> section.

Par exploit du 15 novembre 2017, la société SOCIETE1.) à fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. (ci-après : « la société SOCIETE2.) »), pour la voir intervenir dans le litige principal introduit par les consorts PERSONNE5.) suivant exploit du 30 octobre 2017 et pour s'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à tenir la société SOCIETE1.), quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans l'instance principale.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, qui la demande en affirmant en avoir fait l'avance.

Maître Guy THOMAS, avocat à la Cour, s'est constitué pour la société SOCIETE2.) le 21 novembre 2017.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL- 2017-01005 du rôle.

Suivant ordonnance de jonction du 24 janvier 2018, la jonction des procédures inscrites sous les numéros du rôle TAL-2017-00771 et TAL- 2017-01005 a été prononcée.

Par exploit d'huissier du 23 novembre 2017, la société SOCIETE2.) a fait donner assignation à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) pour les voir intervenir dans le litige principal introduit par les consorts PERSONNE5.) suivant exploit du 30 octobre 2017 et dans le litige en intervention introduit par la société SOCIETE1.) suivant exploit du 15 novembre 2017, et les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à tenir la société SOCIETE2.) quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans l'instance principale et dans l'instance en intervention.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, s'est constitué pour PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) le 29 novembre 2017.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-00846 du rôle.

Suivant ordonnance de jonction du 7 février 2018, la jonction des procédures inscrites sous les numéros du rôle TAL-2017-00771, TAL- 2017-01005 et TAL-2018-00846 a été prononcée.

Par exploit d'huissier du 16 mai 2018, la société SOCIETE2.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. ( ci-après : « la société SOCIETE3.) ») pour la voir intervenir dans le litige principal introduit par les consorts PERSONNE5.) suivant exploit du 30 octobre 2017 et dans le litige en intervention introduit par la société SOCIETE1.) suivant exploit du 15 novembre 2017, ainsi que dans le litige en intervention introduit par la société SOCIETE2.) en date du 23 novembre 2017 et l'entendre condamner à tenir la société SOCIETE2.) quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans l'instance principale et dans l'instance en intervention.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de la société SOCIETE3.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Maître Kamilia LADKA, avocat à la Cour, s'est constitué pour la société SOCIETE3.) le 30 mai 2018.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-03710 du rôle.

Suivant ordonnance de jonction du 13 juin 2018, la jonction des procédures inscrites sous les numéros du rôle TAL-2017-00771, TAL- 2017-01005, TAL-2018-00846 et TAL-2018-03710 a été prononcée.

Les rôles TAL-2017-00771, TAL-2017-01005, TAL-2018-00846 et TAL-2018-03710 ont été soumis à l'instruction de la 8<sup>e</sup> section.

Par exploit d'huissier du 7 mai 2018, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE8.) (ci-après le SYNDICAT) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de l'entendre condamner, principalement, à réparer en nature tous les vices et malfaçons affectant la Résidence ADRESSE8.) tels que constatés par l'expert MICHELI dans son rapport d'expertise du 29 janvier 2018, endéans un délai de six mois à partir de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 250.- euros par jour de retard.

À titre subsidiaire, le SYNDICAT demande à voir instituer une expertise complémentaire en vue d'évaluer le coût de réfection des vices et malfaçons affectant la Résidence ADRESSE8.) tels que constatés par l'expert MICHELI dans son rapport d'expertise du 29 janvier 2018 et de voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de ce coût.

En tout état de cause, le SYNDICAT sollicite l'allocation d'une indemnité de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de la société SOCIETE1.) au remboursement des frais d'expertise et au paiement des frais et dépens de l'instance.

Maître Georges KRIEGER s'est constitué pour la société SOCIETE1.) le 18 juin 2018.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-04047 du rôle.

Par exploit d'huissier du 20 août 2018, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) pour la voir intervenir dans le litige principal introduit par le SYNDICAT suivant exploit d'huissier du 7 mai 2018 et pour s'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à tenir la société SOCIETE1.) quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans l'instance principale.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, qui la demande en affirmant en avoir fait l'avance.

Maître Guy THOMAS s'est constitué pour la société SOCIETE2.) en date du 24 août 2018.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-05685 du rôle.

Suivant ordonnance de jonction du 17 septembre 2018, la jonction des affaires inscrites sous les numéros du rôle TAL-2018-0404731 et TAL-2018-05685 a été prononcée.

Par exploit d'huissier du 31 août 2018, la société SOCIETE2.) a fait donner assignation à PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à la société SOCIETE3.) S.à.r.l. pour les voir intervenir dans le litige principal introduit par le SYNDICAT suivant exploit d'huissier du 7 mai 2018 et dans le litige en intervention introduit par la société SOCIETE1.) suivant exploit d'huissier du 20 août 2018 afin de les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à tenir la société SOCIETE2.) quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans l'instance principale et de l'instance en intervention.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Maître Gérard TURPEL s'est constitué pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en date du 10 septembre 2018.

Maître Kamilla LADKA s'est constituée pour la société SOCIETE3.) en date du 25 septembre 2018.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-06546 du rôle.

Suivant ordonnance de jonction du 23 octobre 2018, la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2018-0404731, TAL-2018-05685 et TAL-2018-06546 a été prononcée.

Les rôles TAL-2018-0404731, TAL-2018-05685 et TAL-2018-06546 ont été soumis à l'instruction de la 1<sup>re</sup> section.

À l'audience publique du 17 janvier 2023, l'instruction des rôles TAL-2018-0404731, TAL-2018-05685 et TAL-2018-06546 a été clôturée et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Par jugement n°2023TALCH01/00064, le tribunal de première instance, autrement composé a révoqué l'ordonnance de clôture du 17 janvier 2023 et invité les parties à prendre position quant à l'opportunité de la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2017-00771 et TAL-2018-04047, TAL2018-05685 et TAL-2018-06546.

Par mention au dossier intervenue le 3 mai 2023, les rôles TAL-2018-0404731, TAL-2018-05685 et TAL-2018-06546 ont été renvoyés à la 8<sup>e</sup> section.

Par ordonnance de jonction du 5 mai 2023, la jonction des rôles TAL-2017-00771 et TAL-2018-04047, TAL-2018-05685, TAL-2018-06546, TAL-2018-0404731, TAL-2018-05685 et TAL-2018-06546 fut ordonnée.

L'instruction a, à nouveau, été clôturée par ordonnance du 17 mai 2014 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 23 octobre 2024 pour prise en délibéré.

L'affaire a été refixée et renvoyée à l'audience des plaidoiries du 5 mars 2025.

L'affaire a été prise en délibéré à cette date.

## **2. Faits constants :**

En 2011, la société SOCIETE1.) S.à.r.l., en sa qualité de promoteur, a fait construire une résidence constituée de deux blocs de bâtiments, dénommée « ADRESSE8.) », sise à L-ADRESSE1.) (ci-après la Résidence ADRESSE8.)).

Par contrat de construction conclu en date du 2 mars 2008, la société SOCIETE1.) a confié la construction de la Résidence ADRESSE8.) à la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à.r.l. Ces travaux portaient sur des travaux de construction, de plâtrage et de faux plafond, pose des menuiseries extérieures et intérieures, travaux de façade, confection des chapes, fourniture et pose du carrelage et des appareils sanitaires ainsi que les travaux de peinture intérieure et les aménagements extérieurs et d'achèvement.

Par conventions des 4 et 5 avril 2011, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), associés de la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à.r.l., ont cédé l'intégralité des parts sociales détenues dans cette société à PERSONNE6.). L'article 7 de la convention de cession comportait une garantie de passif.

Le 10 février 2012, la dénomination sociale de la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à.r.l. a été changée en SOCIETE2.).

La société SOCIETE2.) a chargé la société SOCIETE3.) des travaux d'étanchéité de la Résidence ADRESSE8.).

Les parties communes de la Résidence ADRESSE8.) ont été réceptionnées en date du 6 septembre 2011 avec réserves quant aux travaux non achevés.

Depuis la construction, la copropriété a rencontré beaucoup de problèmes, dont notamment de l'humidité, des dysfonctionnements de la porte principale des garages, des ascenseurs, des problèmes avec le système électrique, etc. La copropriété a pris en charge la réalisation de certains travaux urgents.

La copropriété a mandaté l'expert MICHELI afin de procéder à l'expertise des problèmes d'humidité dont est affectée la Résidence ADRESSE8.), sur le fonctionnement de la porte principale des garages et les fissures dans certains appartements. L'expert MICHELI a rendu son rapport d'expertise en date du 29 janvier 2018 qui retient un certain nombre de problèmes. Ce rapport a été communiqué à la société SOCIETE1.) (ci-après le « rapport MICHELI »).

Par lettre collective du 10 août 2018, le SYNDICAT, les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.) et SOCIETE3.) ont nommé d'un commun accord l'expert Romain FISCH afin de relever les vices, malfaçons et non-conformités affectant la Résidence ADRESSE8.), analyser leur origine et cause, se prononcer sur les mesures et travaux à entreprendre afin de remédier aux vices, malfaçons et non-conformités constatés et en évaluer le coût. L'expert FISCH a rendu son rapport en date du 20 août 2019 (ci-après le « rapport FISCH »).

Suite aux inondations du 14 juillet 2021, le SYNDICAT a mandaté le bureau d'expert ARBEX afin de voir préciser l'origine de l'infiltration dans le parking de la Résidence ADRESSE8.). Le rapport d'expertise a été rendu en date du 20 octobre 2021 (ci-après le « rapport ARBEX »).

### **3. Moyens et prétentions des parties.**

#### ***3.1. Les copropriétaires PERSONNE5.) et le syndicat des copropriétaires de la résidence « ADRESSE8.) » (ci-après « les parties de Maître BRASSEUR »)***

Au dernier état de leurs écrits, les parties de Maître BRASSEUR demandent :

- la condamnation de la société SOCIETE1.) à réparer en nature tous les vices et malfaçons affectant l'appartement des conjoints PERSONNE5.) sis à L-ADRESSE1.) dans un délai de trois mois à partir de la signification du jugement, sous peine d'astreinte de 400.-euros par jour de retard,
- à titre subsidiaire, les conjoints PERSONNE5.) demandent d'ores et déjà la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 500.- euros, sous réserve d'augmentation, à titre de moins-value pour le vice affectant la tablette de fenêtre en cas d'impossibilité de remplacement de cette dernière,
- la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de 5.000.- euros, au titre de préjudice moral,
- la condamnation de la société SOCIETE1.) à réparer en nature tous les vices et malfaçons affectant la Résidence ADRESSE8.), tel que constatés par l'expert FISCH dans son rapport du 20 août 2019, hormis ceux affectant leurs parties privatives, ainsi que l'installation d'une pompe de relevage complémentaire afin d'atténuer le problème du drainage et la réparation de la fissure dans le garage avant droit, le tout dans un délai de six mois à partir de la signification du jugement à intervenir sous peine d'astreinte de 450.-euros par jour de retard,
- la condamnation de la société SOCIETE1.) à payer au SYNDICAT de la copropriété de la Résidence ADRESSE8.) une indemnité de 20.000.- euros, sous réserve d'augmentation, ou tout autre montant à évoluer *ex aequo et bono* par le Tribunal, à titre de dommages et intérêts pour les vices et malfaçons qui ne sont plus redressables,
- subsidiairement, nommer l'expert Romain FISCH avec la mission de compléter son rapport extrajudiciaire ou de concilier les parties si faire ce peut et notamment dans un rapport écrit et motivé de se prononcer sur la nécessité d'installer des

pompes de relevage dans les autres trois ascenseurs de la Résidence ADRESSE8.) ainsi que d'évaluer le coût supplémentaire des frais d'entretien et la nécessité des entretiens semestriels à la suite d'une telle installation,

- la communication forcée de l'étude du sol de la Résidence ADRESSE8.) prétendument établie par la société SOCIETE1.), au SYNDICAT dans le délai de huit jours à compter de la signification du jugement à intervenir sous astreinte de 250.- euros par jour de retard,
- la condamnation de la société SOCIETE1.) à rembourser aux consorts les consorts PERSONNE5.) le montant de 994,50.-euros, correspondant aux frais d'expertise MICHELI du 26 octobre 2016,
- la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à rembourser au SYNDICAT les frais d'expertise MICHELI du 29 janvier 2018,
- débouter toutes les parties au litige de toutes leurs demandes,
- la condamnation de la société SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNE5.) une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- la condamnation de la société SOCIETE1.) à payer au SYNDICAT une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

À l'appui de leur demande en condamnation, les parties de Maître BRASSEUR se basent sur les articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil, sinon sur la responsabilité contractuelle, sinon encore sur la responsabilité délictuelle.

Elles exposent que les parties communes auraient été réceptionnées avec des réserves le 6 septembre 2011 par la copropriété et l'appartement des consorts PERSONNE5.) aurait été réceptionné le 29 novembre 2011.

Les parties de Maître BRASSEUR s'appuient sur le rapport d'expertise MICHELI qui aurait constaté l'absence de connexion entre un tuyau de descente des eaux pluviales et la partie enterrée au niveau de l'arrière de la maison ce qui aurait pour conséquence de faire couler l'eau pluviale autour du tuyau de réception et entraînerait une infiltration d'eau dans le sol et sur les parois extérieures du tuyau. Elles ajoutent que l'expert aurait conclu que cette imprégnation aurait conduit à une source d'infiltration d'humidité vers le mur. L'expert aurait encore ajouté que le problème d'humidité proviendrait également d'une éventuelle défaillance de l'isolation.

Les parties de Maître BRASSEUR exposent encore que le rapport d'expertise FISCH indiquerait une absence d'isolation périmétrique au niveau de la partie basse du mur extérieur arrière de l'appartement des consorts PERSONNE5.). Elles concluent que les constatations susénoncées des deux experts mènent à présumer que les infiltrations d'eau trouvent leur origine dans les travaux de construction réalisés par la société SOCIETE1.) et plus particulièrement dans une déficience de l'isolation ou d'étanchéité.

En outre, les parties de Maître BRASSEUR soutiennent que l'expert FISCH aurait également constaté de l'humidité, notamment des moisissures dans le garage des

consorts PERSONNE5.) qui seraient liées à une déficience des étanchéités et du drainage.

Les parties de Maître BRASSEUR exposent encore que l'expert FISCH aurait également constaté plusieurs fissures dans l'appartement des consorts PERSONNE5.) qui trouveraient également leur origine dans les travaux de construction réalisés par la société SOCIETE1.). Elles évoquent que selon la jurisprudence, la garantie décennale couvrirait tous les vices dès qu'ils affectent le gros ouvrage sans qu'il soit nécessaire de retenir d'autres critères.

À titre subsidiaire, et si le Tribunal venait à la conclusion que les fissures constatées consisteraient en de simples désordres d'ordre esthétique, il y aurait lieu de retenir que le dommage serait à réparer sur base du droit commun, dans la mesure où les fissures seraient à considérer comme étant des vices intermédiaires, qui seraient également acceptés par la jurisprudence et dont le délai pour agir serait également de dix ans à compter de la réception des travaux.

Elles contestent le raisonnement de la société SOCIETE1.) qui expose qu'il serait normal qu'un immeuble qui a plus de dix ans ait des fissures, alors que les fissures seraient apparues avant l'assignation, soit moins de six ans après l'achèvement des travaux.

Les parties de Maître BRASSEUR concluent que les fissures et les problèmes d'humidité affectent les gros ouvrages et seraient apparus durant la garantie décennale, de sorte qu'il appartiendrait à la société SOCIETE1.) de remédier aux dégâts.

Elles s'opposent au rejet du rapport d'expertise MICHELI, motif pris qu'en date du 25 janvier 2017, une réunion aurait eu lieu entre les parties, ce qui aurait permis à la société SOCIETE1.) de visiter les lieux et de discuter sur le contenu du rapport, duquel il résulterait expressément que la société SOCIETE1.) aurait manifesté sa volonté de remédier aux problèmes d'humidité constatés.

En réponse à la société SOCIETE1.), les parties de Maître BRASSEUR exposent que la preuve de l'existence d'un vice serait rapportée à la suite des conclusions des experts MICHELI et FISCH. Les problèmes d'humidité étant liés à un défaut d'étanchéité qui affecterait la structure de l'immeuble susceptible de mettre en cause la solidité de l'immeuble.

Elles ajoutent que l'expert ARBEX aurait également constaté que l'origine des infiltrations dans le parking souterrain proviendrait d'un défaut sur la membrane d'étanchéité le long du châssis et de la façade arrière, conclusions qui confirmeraient à nouveau un problème d'étanchéité de la façade arrière de la résidence et de la terrasse des consorts PERSONNE5.).

En ce qui concerne l'astreinte sollicitée, les parties de Maître BRASSEUR soutiennent que la société SOCIETE1.) aurait agi de manière passive que ce soit avant ou après

l'assignation du 30 octobre 2018. Elles expliquent que malgré la mise en demeure du 13 octobre 2016 du SYNDICAT et la lettre recommandée des consorts PERSONNE5.) afin de remédier aux problèmes d'humidité et d'étanchéité, il n'y aurait eu aucune réaction de la société SOCIETE1.). Jusqu'à ce jour, et malgré le rapport d'expertise FISCH, aucune initiative de la société SOCIETE1.) n'aurait été prise aux fins de la résolution du litige, ce qui justifierait une condamnation sous astreinte.

Elles font valoir que l'expert FISCH aurait constaté la fissure au niveau d'une tablette de fenêtre sans pour autant inclure les travaux de réfection. Elles expliquent que l'expert FISCH aurait uniquement invoqué une probabilité que la fissure soit antérieure au montage de la tablette sans pour autant rapporter la preuve que cette fissure soit couverte par la réception des travaux. Il appartiendrait par conséquent de condamner la société SOCIETE1.) au remplacement de la tablette, sinon subsidiairement, si cela s'avérait impossible, la même tablette n'étant plus disponible sur le marché selon les dires de la société SOCIETE1.), il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une moins-value de 500.-euros.

Quant à la demande subsidiaire des consorts PERSONNE5.) au paiement de 500.- euros au titre de dédommagement de la fissure constaté au niveau de la tablette de fenêtre des consorts PERSONNE5.), elles exposent que cette somme constituerait uniquement le prix de la tablette, sans pour autant inclure les travaux de réfection, de sorte que le montant litigieux serait justifié.

À l'appui de leur demande en paiement d'une indemnité pour préjudice moral, les consorts PERSONNE5.) font valoir qu'ils subissent un préjudice du fait du problème d'humidité dans leur salon qui augmente en hiver et par temps de pluie. Ils ajoutent que l'air ambiant serait malsain, l'humidité aurait même provoqué l'apparition d'insectes rampants, les empêchant ainsi de jouir paisiblement de leur salon.

D'autre part, les consorts PERSONNE5.) soutiennent que le refus de la société SOCIETE1.) de remédier au problème d'humidité malgré deux rapports d'expertises et la procédure judiciaire en cours depuis plusieurs années leur causerait beaucoup de tracas et de soucis tant psychologiques que financiers.

Quant aux vices et malfaçons de la Résidence ADRESSE8.), les parties de Maître BRASSEUR de se basent également sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon sur base de la responsabilité contractuelle, sinon sur base de la responsabilité délictuelle.

Ils font valoir que selon la jurisprudence, le promoteur et le constructeur auraient une obligation de résultat de livrer l'immeuble exempt de vices et conforme aux stipulations contractuelles. Elles ajoutent que la constatation de l'inexécution suffirait sans qu'il soit nécessaire de prouver une faute du débiteur de l'obligation et qu'il suffirait de prouver que le résultat attendu n'est pas atteint.

En l'occurrence, elles font valoir que les rapports d'expertise FISCH et MICHELI constatent de nombreux vices cachés et malfaçons qui affectent la résidence ainsi que l'appartement des consorts PERSONNE5.).

Elles soutiennent que les vices et malfaçons seraient dus aux déficiences au niveau des étanchéités enfouies et du drainage ainsi que dans une mauvaise conception de l'immeuble.

La responsabilité de la société SOCIETE1.) serait donc présumée et elle ne pourrait se décharger de cette présomption qu'en rapportant la preuve d'une cause étrangère, revêtant les caractères de la force majeure. Preuve qu'elle ne rapporterait pas de sorte que la société SOCIETE1.), en tant que promoteur, serait tenue de remédier aux vices et malfaçons.

Il aurait par conséquent lieu de condamner la société SOCIETE1.) à exécuter en nature tous les travaux préconisés par l'expert FISCH avec la précision qu'une pompe de relevage pour la fosse doit être installée au niveau de chaque ascenseur.

Les parties de Maître BRASSEUR estiment que l'ensemble des vices constitueraient tous des vices cachés, motifs pris qu'ils seraient apparus après la réception des travaux et affecteraient le gros ouvrage, engageant ainsi la responsabilité décennale de la société SOCIETE1.).

Elles réitèrent que la jurisprudence n'exigerait pas que le vice affectant le gros ouvrage porte atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendre impropre à l'usage.

Elles soutiennent que contrairement aux dires de la société SOCIETE1.), il n'incomberait pas à la copropriété de prouver l'origine des vices constatés en présence d'une présomption de causalité.

Elles concluent qu'il faudrait imposer à la société SOCIETE1.) de réaliser les travaux endéans un délai de 6 mois et d'enjoindre les travaux sous peine d'astreinte pour chaque jour de retard afin d'éviter toute nouvelle passivité future de la société SOCIETE1.).

À l'appui de leur demande en condamnation au paiement d'une indemnité de 20.000.- euros, les parties de Maître BRASSEUR se basent sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon sur base de la responsabilité contractuelle, sinon sur base de la responsabilité délictuelle et soutiennent que selon l'expert FISCH, le système de dégraissage et de drainage ne serait plus redressable, de sorte qu'il aurait lieu de garantir le paiement de l'entretien annuel des dégraisseurs pendant 20 à 30 ans.

À l'appui de leur demande de communication forcée de l'étude du sol, les parties de Maître BRASSEUR soutiennent que cette pièce serait nécessaire pour déceler l'origine des infiltrations et de résoudre à l'avenir tout problème d'infiltration d'eau et d'humidité.

Au soutien de leur demande en remboursement des frais d'expertises MICHELI, elles font valoir que les deux expertises auraient été inévitables au vu de la passivité fautive de la société SOCIETE1.), qui malgré connaissance des doléances des consorts PERSONNE5.) et celles du SYNDICAT aurait refusé d'intervenir.

Les frais d'expertise constitueraient par conséquent un préjudice en lien causal avec les vices et malfaçons affectant l'appartement des consorts PERSONNE5.) et le SYNDICAT.

En réponse à la demande de la société SOCIETE1.), les parties de Maître BRASSEUR font valoir qu'il n'y a pas lieu de rejeter le rapport d'expertise MICHELI qui serait corroboré par le rapport FISCH et constituerait un élément de preuve à prendre en considération tel que le rapport FISCH.

### **3.2. La société SOCIETE1.)**

Au dernier état de ses écrits, la société SOCIETE1.) conclut:

- au rejet des demandes des consorts PERSONNE5.) et du SYNDICAT,
- au rejet des rapports d'expertise ARBEX et MICHELI,
- subsidiairement, à titre reconventionnel, fixer le délai pour exécution des travaux à un an minimum et ramener le montant de l'astreinte à de plus justes proportions,
- à titre reconventionnel, condamner la société SOCIETE2.) de la tenir quitte et indemne de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre,
- à la condamnation des consorts PERSONNE5.) au paiement d'une indemnité de procédure de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire qui affirme en avoir fait l'avance,
- à la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance de mise en intervention avec distraction au profit de son mandataire affirmant en avoir fait l'avance.

En réplique aux demandes des parties de Maître Brasseur, la société SOCIETE1.) considère que les conditions cumulatives d'un vice caché pour engager sa responsabilité ne seraient pas remplies. Ces conditions consisteraient à prouver l'existence d'un vice, sa gravité, son origine ainsi que le critère qu'il aurait effectivement été « caché » et affecterait le gros ouvrage, compromettant la solidité de l'immeuble. Elle fait valoir qu'une simple gêne ne saurait être qualifiée en vice caché et cite pour ce faire une jurisprudence qui retiendrait que des défauts mineurs courants ne pouvant être évité et auxquels le maître d'ouvrage doit s'attendre et ne sauraient engager la responsabilité décennale des constructeurs.

La société SOCIETE1.) considère que les parties demandereses resteraient en défaut de rapporter la preuve quant à l'existence des vices cachés et ne rempliraient de ce fait

pas les conditions des articles 1792 et 2270 du Code civil. Par conséquent, elle considère que l'astreinte sollicitée ne serait également pas fondée.

Quant à la demande subsidiaire des parties de Maître BRASSEUR en paiement d'une indemnité pour réparation par équivalent, la société SOCIETE1.) estime qu'aucune preuve n'est versée quant à la cause des troubles et des coûts des travaux pour y remédier. Une telle demande serait donc à déclarer non fondée, le coût des travaux n'étant pas déterminable.

En ce qui concerne la fissure sur la tablette de fenêtre des consorts PERSONNE5.), la société SOCIETE1.) soutient que l'expertise FISCH indiquerait que la fissure était déjà présente avant la réception des travaux, de sorte que les consorts PERSONNE5.) ne sauraient s'en prévaloir.

Quant aux fissures aux murs tant dans les parties communes que dans les parties privatives des consorts PERSONNE5.), la société SOCIETE1.) fait valoir que l'origine de ces fissures ne serait pas établie. Également, les parties de Maître BRASSEUR resteraient en défaut de rapporter la preuve qu'elles seraient graves au point de compromettre la durabilité et la solidité de la construction, de sorte qu'il aurait lieu de retenir que les fissures seraient purement esthétiques.

Quant au moyen des parties de Maître BRASSEUR quant aux prétendus vices intermédiaires qui seraient également de nature à engager la responsabilité de la société SOCIETE1.), elle fait valoir qu'il faudrait rapporter la preuve d'une faute étant à l'origine du dommage, or les parties de Maître BRASSEUR resteraient en défaut d'établir une telle faute. Le fait d'avoir choisi un matériau à titre de revêtement du mur à l'origine de la microfissure ne saurait être considéré comme une faute.

Quant à la prétendue problématique au niveau des garages, la société SOCIETE1.) indique qu'aucune pièce ne serait versée à titre de preuve, mise à part la constatation d'une inondation dans le sous-sol qui se serait produite en date en juillet 2021, mais serait due à de fortes pluies exceptionnelles, jamais vues depuis 1854, de sorte que les conditions de la force majeure seraient remplies en ce que les pluies exceptionnelles lui seraient extérieures, irrésistibles et non prévisibles.

D'autre part, elle soutient qu'aucun rapport d'expertise, que ce soit celui de FISCH, ARBEX ou encore MICHELI ne mentionnerait un défaut dans l'évacuation d'eau ou dans la construction.

Elle précise qu'il ressortirait du rapport ARABEX que les parties de Maître BRASSEUR n'entretiennent pas les conduites et que cette absence d'entretien aurait causé les inondations. Elle soutient que ce défaut d'entretien serait également une force majeure qui l'exonérerait de toute responsabilité.

La société SOCIETE1.) en conclut qu'aucun vice ne saurait être retenu de sorte qu'il aurait lieu de rejeter les demandes des parties de Maître BRASSEUR.

Quant à la prétendue problématique au niveau de l'ascenseur, la société SOCIETE1.) soutient que l'expert FISCH aurait constaté que l'ascenseur fonctionnait et qu'il n'y avait pas d'infiltration. L'expert FISCH aurait uniquement indiqué que si des lacunes il y a eu, celles-ci pourraient exister au niveau du drainage, sans émettre de certitude.

Elle fait valoir que l'expert FISCH n'aurait pas pu constater si la pompe de relevage était ou non conforme en l'absence d'avoir demandé l'accès à la pompe.

En ce qui concerne le système de dégraissage et de drainage, la société SOCIETE1.) fait valoir que l'expert FISCH n'a pas constaté qu'il était défectueux, ce qui serait confirmé par le rapport ARABEX.

La société SOCIETE1.) s'oppose à toute expertise complémentaire, dans la mesure où conformément à l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'expertise ne saurait pallier la carence des parties de Maître BRASSEUR qui seraient en défaut de rapporter la preuve quant à l'existence de vices.

Quant à la demande de communication forcée de l'étude du sol, la société SOCIETE1.) expose qu'une telle communication serait possible à défaut d'en disposer.

En réplique à la demande en remboursement des frais d'expertise des parties de Maître BRASSEUR, la société SOCIETE1.) conteste devoir rembourser un quelconque montant, alors que d'une part, elle n'aurait jamais été conviée à l'expertise, et d'autre part, une telle démarche n'aurait nullement été nécessaire.

En réponse à la demande en condamnation au paiement d'un préjudice moral des parties de Maître BRASSEUR, la société SOCIETE1.) estime que dans la mesure où aucun vice n'aurait été prouvé de nature à engager sa responsabilité, et qu'aucune preuve ne soit rapportée quant au principe ou en son quantum d'un quelconque préjudice moral, la demande serait à rejeter et ce d'autant plus que l'expert FISCH constaterait que l'humidité ne serait pas plus importante en hiver.

À titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) expose que si le Tribunal venait à retenir que l'humidité provenait d'un problème d'étanchéité et les fissures d'un problème dans la construction, notamment dans les matériaux, dans ce cas, la responsabilité de la société SOCIETE2.) devait également être retenue, dans la mesure où la société SOCIETE2.) a réalisé ces travaux.

Il résulterait expressément du contrat conclu en date du 2 mars 2008 entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) que les travaux de fondation, maçonnerie, raccordement, isolation et drainage, travaux de plâtrage, de faux plafonds, travaux de façade, confection de chape, etc., étaient à charge du constructeur, la société SOCIETE2.).

Ainsi, si sa responsabilité en tant que promoteur devait être retenue, la responsabilité de la société SOCIETE2.) serait également à retenir, de sorte qu'il aurait lieu de dire que la société SOCIETE2.) est tenue de la tenir quitte et indemne de toute condamnation.

La société SOCIETE1.) estime qu'en tout état de cause il aurait lieu de rejeter les rapports d'expertise MICHELI et ARBEX, motif pris qu'il s'agirait d'expertises unilatérales ne pouvant servir de preuve. Ces rapports seraient donc inopposables. Si par impossible les expertises précitées étaient tout de même acceptées, elles ne pourraient servir à fonder la décision du Tribunal.

### **3.3. La société SOCIETE2.) SARL**

Au dernier état de ses écrits, la société SOCIETE2.) demande au Tribunal de :

- débouter les consorts PERSONNE5.) et le SYNDICAT de l'ensemble de leurs demandes,
- rejeter les rapports d'expertise ARBEX et MICHELI,
- débouter la société SOCIETE1.) de toutes ses demandes,
- subsidiairement, à titre reconventionnel, condamner la société SOCIETE3.) et PERSONNE7.) et PERSONNE4.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre,
- déclarer leurs demandes en intervention à l'encontre de PERSONNE7.) et PERSONNE4.) recevables,
- débouter PERSONNE7.) et PERSONNE4.) de toutes leurs demandes,
- débouter la société SOCIETE3.) de toutes ses demandes,
- en tout état de cause, condamner PERSONNE7.), PERSONNE4.), la société SOCIETE3.) SARL, les consorts PERSONNE5.), le SYNDICAT et la société SOCIETE1.), solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire qui affirme en avoir fait l'avance.

À titre de réplique quant à la demande en condamnation pour l'exécution en nature des parties de Maître BRASSEUR, la société SOCIETE2.) soutient que l'article 1792 du Code civil prévoit deux conditions cumulatives pour la garantie décennale. Ainsi, le vice devrait affecter le gros ouvrage et il faudrait que l'édifice ait péri en tout ou en partie de sorte à mettre en cause la solidité et la durabilité de la construction ou la rendant impropre à sa destination.

La société SOCIETE2.) estime que les vices allégués par les parties de Maître BRASSEUR ne relèvent pas de la garantie décennale et que d'ailleurs aucune existence d'un vice ne serait valablement prouvée.

En ce qui concerne les fissures, la société SOCIETE2.) considère qu'elles n'affecteraient pas la stabilité de l'immeuble et ne pourraient de ce fait relever de la

responsabilité décennale. Elle ajoute qu'une partie des désordres constatés seraient dus à un manque d'entretien du SYNDICAT, tel que les pompes de relevage. Elle explique que s'il fallait augmenter les pompes de relevage et installer également des pompes dans les 3 autres ascenseurs, la société SOCIETE1.) serait seule responsable en tant que promoteur avec l'assistance technique de son architecte, qui était à l'origine de la conception du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) des immeubles en question à construire.

Elle fait valoir qu'elle a uniquement appliqué le PAP en question, dûment autorisé par la commune d'Hesperange par une délibération du 8 juin 2007 telle qu'elle a été approuvée par le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire en date du 3 septembre 2007, de sorte qu'aucune faute ne saurait être retenue à son égard.

La société SOCIETE2.) se rallie aux développements de la société SOCIETE1.) en ce que les rapports d'expertises ARBEX et MICHELI seraient à écarter pour constituer des expertises unilatérales.

À l'appui de sa demande subsidiaire, la société SOCIETE2.) se base sur les articles 1142 et suivants du Code civil, subsidiairement sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil et plus subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil. Elle fait valoir en ce qui concerne la responsabilité contractuelle que la société SOCIETE3.) avait une obligation de résultat pour les travaux d'étanchéité de la Résidence ADRESSE8.). Elle sollicite de ce fait que la société SOCIETE3.) la tienne quitte et indemne de toute condamnation éventuelle pour les dommages d'étanchéité.

À l'appui de leur demande contre PERSONNE7.) et PERSONNE4.), la société SOCIETE2.) expose que sur base l'article 7 intitulé « Garantie de passif » du contrat de cession conclut entre la société SOCIETE2.) et PERSONNE4.), prévoit que PERSONNE7.) et PERSONNE4.) garantissent irrévocablement PERSONNE6.) dans le cas où la société serait appelée à exécuter des engagements hors bilan, ou des engagements de caution, garantie, ou aval contractés par elle antérieurement au contrat de cession, et ce pendant une durée de 5 (cinq) ans à compter de la signature de la convention du 4 avril 2011.

Elle expose que dans la mesure où les désordres seraient apparus à compter de l'année 2012 et que PERSONNE7.) et PERSONNE4.) étaient devenus ses salariés de la société SOCIETE2.), du 1<sup>er</sup> mai 2011 jusqu'au 9 janvier 2012 pour PERSONNE8.) et jusqu'au 31 mars 2012 pour PERSONNE7.), et qu'ils étaient chargés de la gestion administrative et du suivi des chantiers conclus sous l'égide de la société SOCIETE6.), ils ne pouvaient ignorer les problèmes d'humidité et de fissures affectant l'ouvrage litigieux.

La société SOCIETE2.) expose que l'avis conclu par ses soins en date du 30 janvier 2012, duquel il résulterait qu'elle serait responsable de tous les chantiers en cours et continuerait à assurer les garanties des travaux exécutés par l'entreprise SOCIETE6.), constituerait une simple information du changement d'actionnaire et de gérant de la société précédemment nommé SOCIETE6.) SARL notifié aux clients de la Résidence «

ADRESSE8.) », et ne concernerait pas les parties privatives des consorts PERSONNE5.) ni le SYNDICAT de la Résidence « ADRESSE8.) ». Elle estime que l'avis précité ne saurait en rien changer à la clause de garantie passive conclue entre la société SOCIETE2.) avec PERSONNE7.) et PERSONNE4.).

À titre subsidiaire, elle estime que la responsabilité de PERSONNE7.) et PERSONNE4.) serait engagée sur base des articles 1134 et suivants du Code civil et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Elle demande en tout état de cause à ce que PERSONNE7.) et PERSONNE4.) soient condamnés à la tenir quitte et indemne de toutes condamnations.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE7.) et PERSONNE4.), pour procédure vexatoire et abusive, la société SOCIETE2.) estime qu'aucune faute ne saurait être retenue à son égard et que PERSONNE7.) et PERSONNE4.) resteraient en défaut de rapporter une preuve d'un préjudice.

### **3.4. PERSONNE7.) et PERSONNE4.)**

Au dernier état de leurs écrits, PERSONNE7.) et PERSONNE4.) demandent au Tribunal de :

- déclarer l'assignation en intervention du 23 novembre 2017 dirigée contre eux, irrecevable pour libellé obscur,
- sinon déclarer irrecevables les assignations en intervention du 23 novembre 2017 et 30 août 2018 pour défaut d'intérêt à agir, sinon qualité à agir,
- sinon encore, déclarer les assignations en intervention du 23 novembre 2017 et 30 août 2018 irrecevables pour forclusion d'agir et déchéance de la garantie de passif,
- débouter les consorts PERSONNE5.) et le SYNDICAT de toutes leurs demandes,
- déclarer les rapports d'expertises MICHELI, FISCH et ARBEX inopposables et les écarter,
- à titre reconventionnel, condamner la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 20.000.- euros, soit 10.000.- euros pour chacun, correspondant à des dommages et intérêts, pour procédure vexatoire et abusive,
- condamner la société SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de procédure d'un montant de 12.000.- euros, soit 6.000.- euros chacun sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, sinon les condamner à un partage favorable avec distraction au profit du mandataire qui affirme en avoir fait l'avance,

PERSONNE7.) et PERSONNE4.) soutiennent qu'il y aurait lieu de déclarer irrecevable pour libellé obscur, l'assignation en intervention du 23 novembre 2017 dirigée contre eux, motif prix que l'assignation resterait en défaut de préciser la faute qu'ils auraient commise et sur quelle base la société SOCIETE2.) entend engager leur responsabilité, de sorte qu'ils ne seraient pas en mesure d'organiser leur défense.

Ils font également valeur que la société SOCIETE2.) n'aurait pas d'intérêt à agir, sinon de qualité à agir, ne faisant pas partie de la convention du 4 avril 2011 conclue entre PERSONNE7.), PERSONNE4.) et PERSONNE6.). Ils considèrent que seul PERSONNE6.) pourrait formuler une demande en garantie à leur encontre. Ils évoquent pour ce faire un arrêt de la Cour d'appel du 10 juillet 2019 qui aurait d'ores et déjà toisé le moyen du défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef de la société SOCIETE2.).

Subsidiairement, PERSONNE7.) et PERSONNE4.) invoquent la forclusion d'agir et la déchéance de la garantie de passif pour non-respect de la procédure d'information et d'intervention. Ils exposent que la garantie de passif serait éteinte depuis le 4 avril 2016 et même si la société SOCIETE2.) ne serait pas forclosée à agir, ils font valoir qu'il y aurait déchéance de la garantie de passif suite au non-respect de la procédure d'information et d'intervention telle que prévue à l'article 7 de la convention du 4 avril 2016.

D'autre part, ils estiment que les revendications de la société SOCIETE2.) dateraient d'après le 4 avril 2011, qu'ils n'auraient pas eu l'occasion de répondre ou de s'opposer à toute réclamation d'un tiers à l'encontre de la société SOCIETE2.), respectivement n'aurait pas été en mesure de vérifier tout document utile et nécessaire à la défense de leurs intérêts en l'absence d'avoir été dûment informé par la société SOCIETE2.) conformément à l'article 7 de ladite convention.

Ils précisent qu'en tout état de cause et dans le doute, conformément à l'article 1162 du Code civil, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation, de sorte que la cause de l'article 7 serait à interpréter en leur faveur en cas de doute.

Ils estiment que la demande en condamnation de la société SOCIETE2.) serait à déclarer non fondée sur la base contractuelle, en l'absence de contrat avec la société SOCIETE2.) et PERSONNE7.) et PERSONNE4.), alors que tel que précité, la société SOCIETE2.) ne ferait pas partie du contrat de cession du 4 avril 2011.

Quant à la responsabilité délictuelle, ils soulignent que la société SOCIETE2.) ne rapporterait pas la moindre preuve d'une faute, d'un dommage ou d'un lien de causalité.

Au soutien de leur demande en rejet des rapports d'expertise MICHELI, FISCH et ARABEX, ils exposent ne pas avoir été conviés aux mesures d'expertise. De même, les prédits rapports ne leur auraient pas été communiqués, de sorte qu'ils leur seraient inopposables.

À l'appui de leur demande reconventionnelle en condamnation pour procédure abusive et vexatoire, PERSONNE7.) et PERSONNE4.) se basent sur les articles 1382 et 1383, sinon sur l'article 6-1 du Code civil. Ils indiquent qu'ils auraient été assignés à tort sur base de leur responsabilité contractuelle dans le cadre d'un contrat auquel la société SOCIETE2.) ne serait pas partie et dont toute garantie serait de toute façon venue à

échéance en date du 11 avril 2016. Subsidiairement, ils exposent avoir été assignés sur base de la responsabilité délictuelle sans pour autant avoir commis une faute, de sorte que la procédure serait clairement abusive et vexatoire à leur égard.

### **3.5. La société SOCIETE3.)**

Au dernier état de ses écrits, la société SOCIETE3.) conclut à voir :

- débouter le SYNDICAT de toutes ses demandes,
- débouter la société SOCIETE2.) de l'ensemble de ses demandes,
- rejeter les rapports d'expertises MICHELI et ARBEX,
- à titre reconventionnel, condamner la société SOCIETE2.) SARL au montant de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

En réplique aux moyens du SYNDICAT, la société SOCIETE3.) rejoint les développements de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) en ce qui concerne les conditions pour que les articles 1792 et 2270 du Code civil puissent s'appliquer. Elle considère également qu'afin que la garantie décennale puisse s'appliquer, les vices doivent affecter les gros ouvrages et compromettre la solidité de l'édifice, la garantie biennale joue uniquement pour les menus ouvrages.

Elle explique qu'elle aurait uniquement été en charge des travaux correspondant à l'étanchéité ascensionnelle telle que le mentionneraient les factures et que le rapport de l'expert FISCH ne constaterait pas des vices y relatif. Par conséquent, les gros ouvrages ne seraient pas affectés.

En réponse à la demande en condamnation de la société SOCIETE2.) de la tenir quitte et indemne, elle fait valoir que l'offre de prix et le détail des prestations remis par la société SOCIETE2.) à l'expert FISCH démontreraient clairement qu'elle aurait uniquement été en charge de réaliser l'étanchéité ascensionnelle (point E1).

Elle estime qu'il serait opportun de déterminer à l'aide d'un expert, la répartition des travaux entre les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.), en prenant en compte qu'il n'existe pas de cahier de charges échangées entre elles.

Elle souligne qu'elle aurait seulement réalisé une partie des travaux correspondant à l'étanchéité ascensionnelle d'un montant de 26.451,73.- euros. La demande de la société SOCIETE2.) serait dès lors à rejeter.

Quant à sa demande en rejet des rapports d'expertise MICHELI et ARBEX, la société SOCIETE3.) expose qu'elle n'aurait pas été convoquée aux opérations d'expertise de l'expert MICHELI et de la société ARBEX, de sorte que ces rapports seraient unilatéraux, lacunaires et ne lui seraient pas opposables.

### **4. Appréciation :**

#### 4.1. Quant à la recevabilité

L'ensemble des parties se rapportent à prudence de justice, tant quant à la recevabilité des demandes principales que quant aux demandes en intervention. Les parties PERSONNE7.) et PERSONNE4.) soulèvent l'irrecevabilité de l'assignation en intervention de la société SOCIETE2.) du 23 novembre 2017 dirigée contre eux, pour libellé obscur.

*Quant au libellé obscur de l'assignation en intervention du 23 novembre 2017*

PERSONNE7.) et PERSONNE4.) font valoir que la société SOCIETE2.) resterait en défaut de préciser la faute qu'ils auraient commise et sur quelle base légale, la société SOCIETE2.) entendrait engager leur responsabilité, de sorte qu'ils ne seraient pas en mesure d'organiser leur défense.

Aux termes de l'article 154 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra, « ... *l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, ...* », le tout à peine de nullité.

En vertu de cet article, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

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 (cf. J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à PERSONNE9.) : L'exception obscuri libelli, p. 290).

Il est de jurisprudence que « *L'exploit d'ajournement doit contenir l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens. Aucune disposition légale n'exige que le demandeur énonce en outre les textes de loi sur lesquels il entend baser sa demande ou qu'il qualifie spécialement l'action qu'il intente. Il suffit que le défendeur ne puisse se méprendre sur la portée de l'action dirigée contre lui* » (cf. Cour 20 avril 1977, 23, 517).

La partie assignée doit, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (cf. R.P.D.B. v° Exploit, n° 298 et s.).

Cette prescription du Nouveau Code de procédure civile doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui

forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (cf. TAL 30 novembre 1979, *Pas.* 25 p. 69).

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance (cf. Cour, 15 juillet 2004, n° 28124). Si le sens et la portée de l'acte introductif peuvent être éclaircis par les actes ou documents antérieurs auxquels l'acte introductif renvoie expressément, le demandeur ne peut toutefois à cet effet invoquer des actes ou documents antérieurs auxquels il n'a pas expressément renvoyé dans son exploit introductif. Seuls les développements, intrinsèques ou par renvoi exprès, peuvent être pris en compte pour toiser la question de la clarté de l'acte.

Pareillement, le demandeur qui se rend compte en cours d'instance des imperfections qui entachent son acte n'est pas admis à en éclaircir le sens ou la portée par des conclusions prises en cours d'instance ou à faire état du caractère exhaustif des conclusions du défendeur pour prétendre que ce dernier a saisi le sens et la portée de l'acte introductif d'instance. Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement, si un libellé est suffisamment explicite (cf. TAL, 30 novembre 1979, *Pas.* 25 p.69)

L'inobservation des dispositions de l'article 154 est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance. La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

Concernant la sanction du libellé obscur, ce moyen relève de la régularité formelle de l'assignation. Si ce moyen est fondé, il entraîne la nullité de l'assignation. L'exception du libellé obscur s'inscrit donc dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure, soumises aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, disposant que « *toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte si elle n'est proposée avant toute défense ou exception autre que les exceptions d'incompétence. Aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.* »

Ainsi, 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. Le grief dont le défendeur doit rapporter concrètement la preuve, sans qu'il ne puisse se borner à en invoquer l'existence dans l'abstrait, peut être de nature diverse. La notion de grief ne porte aucune restriction. Son appréciation se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Il est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Il réside généralement dans l'entrave ou la gêne portée à l'organisation de la défense en mettant

le défendeur dans l'impossibilité de choisir les moyens de défense appropriés (cf. Cass., 12 mai 2005, Pas. 33, p.53).

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

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (cf. TAL 30 novembre 1979, *Pas.*, 25 p. 69).

Il résulte de l'assignation du 23 novembre 2017 que la société SOCIETE2.) expose qu'elle a été assignée par la société SOCIETE1.) par exploit du 15 novembre 2017 duquel il résulte que la société SOCIETE1.) l'a mise en intervention pour que la société SOCIETE2.) la tienne quitte et indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à l'égard de la société SOCIETE1.) suite à une première assignation du 30 octobre 2017, lancée par les consorts PERSONNE5.) contre la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE2.) indique expressément dans le cadre de son assignation que les deux autres assignations sont jointes à l'assignation du 23 novembre 2017.

Bien que la société SOCIETE2.) opère un renvoi aux différentes assignations, elle indique expressément dans le cadre de son assignation l'ensemble des demandes qui ont été diligentées par les parties en causes, pour conclure sur la raison pour laquelle elle a un intérêt manifeste à mettre en intervention PERSONNE7.) et PERSONNE4.).

Elle expose ainsi que sur base d'une cession des parts sociales, PERSONNE7.) et PERSONNE4.) se seraient engagés à la garantir contre tout passif, de sorte qu'en cas de condamnation de la société SOCIETE2.), PERSONNE7.) et PERSONNE4.) seraient tenus de la tenir quitte et indemne.

Enfin, la société SOCIETE2.) indique que la demande dirigée contre PERSONNE7.) et PERSONNE4.) serait basée sur la responsabilité contractuelle, notamment sur les articles 1134 et suivants du Code civil, sinon subsidiairement sur la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du Code civil, sinon sous toutes autres bases légales.

L'intention de la société SOCIETE2.) est claire et sans équivoque et PERSONNE7.) et PERSONNE4.), qui ont soulevé l'exception du libellé obscur, ne se sont pas mépris sur ce qui constitue l'enjeu du litige et ont conclu sur cette question au fond.

PERSONNE7.) et PERSONNE4.) n'ont pas pu se tromper sur la signification et les conséquences de l'action en responsabilité dirigée contre eux.

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.

PERSONNE7.) et PERSONNE4.) 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.

*Quant au défaut d'intérêt à agir et le défaut de qualité à agir*

PERSONNE7.) et PERSONNE4.) soulèvent la nullité, sinon l'irrecevabilité de la demande pour défaut d'intérêt à agir et pour défaut de qualité à agir.

Ils font valoir que la société SOCIETE2.) n'aurait pas d'intérêt à agir, sinon de qualité à agir, dans la mesure où ils ne feraient pas partie de la convention du 4 avril 2011, relative à la cession des parts sociales, conclue entre PERSONNE7.), PERSONNE4.) et PERSONNE6.). Ils considèrent que seul PERSONNE6.) pourrait formuler une demande en garantie à leur encontre.

A qualité pour agir, celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et a donc qualité à agir. La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée.

La qualité n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, l'existence effective du droit invoqué n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé (Cour d'appel, 20 mars 2002, n° 25592 du rôle).

L'existence effective du droit invoqué par la demanderesse n'est en effet pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé.

Il convient encore de rappeler que toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité à agir. La qualité à agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée. L'existence effective du droit invoqué n'est pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé (Cour d'appel 20 mars 2002, numéro du rôle 25592).

La société SOCIETE2.) prétend que PERSONNE7.) et PERSONNE4.) seraient tenus au passif de la société SOCIETE2.), suite à la cession des parts sociales, de sorte qu'en cas de condamnation de la société SOCIETE2.), PERSONNE7.) et PERSONNE4.) pourront être tenus quitte et indemne de toute condamnation, sur base de cette « garantie de passif », garantie qui sera analysée au fond. Par conséquent, la société SOCIETE2.)

a qualité pour agir *ès qualité* devant le tribunal de céans, en vue d'obtenir la condamnation PERSONNE7.) et PERSONNE4.) à la tenir quitte et indemne.

L'intérêt à agir est défini comme le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action peut procurer au plaideur. Cet intérêt existe lorsque le résultat de la demande est de nature à modifier ou à améliorer la condition juridique du demandeur. Il suffit que le demandeur affirme que tel est le cas. L'existence du droit ou de la lésion invoquée influe non pas sur la recevabilité de la demande, mais sur son bien-fondé. L'existence réelle du droit invoqué n'est pas appréciée au stade de la recevabilité de la demande.

L'intérêt est en principe une condition suffisante pour être investi du droit d'agir.

Le recours à la justice ne doit en effet être ouvert que si son auteur peut espérer en retirer un certain avantage, ceci afin d'éviter un encombrement inutile des tribunaux. S'il apparaît que l'exercice d'une action en justice ne présente aucune utilité pour un plaideur, le juge peut déclarer la demande irrecevable, se dispensant par là même de statuer sur le fond. L'intérêt constitue une condition générale d'existence de l'action, il est exigé de toute partie au procès.

Il se déduit de ces principes que le moyen soulevé par PERSONNE7.) et PERSONNE4.) relatif à l'intérêt à agir touche au fond du droit et ne constitue pas un moyen d'irrecevabilité de la demande.

Il s'ensuit de l'ensemble des éléments qui précèdent, que les moyens de nullité, respectivement d'irrecevabilité tirés du défaut de qualité, respectivement de l'intérêt à agir, sont à déclarer non fondés.

Les assignations n'étant pas autrement énervées quant à leur recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant pas donné, celles-ci sont à déclarer recevables pour avoir été introduites dans les formes et délais de la loi.

#### **4.2. Quant au fond :**

##### *i. Quant aux rapports d'expertise*

Il est constant en cause que les parties de Maître BRASSEUR font état de quatre rapports d'expertises, à savoir, deux rapports d'expertises dressés par l'expert MICHELI, le rapport du bureau d'experts ARBEX et le rapport d'expertise FISCH.

L'ensemble des parties défenderesses soulèvent l'inopposabilité des rapports d'expertises dressés par l'expert MICHELI, ainsi que du rapport de la société ARBEX.

Le tribunal constate que l'expert MICHELI a une première fois été mandaté par les consorts PERSONNE5.). Suivant rapport du 26 octobre 2016, étaient présents lors des opérations d'expertises, les consorts PERSONNE5.) et l'expert MICHELI.

L'expert MICHELI a également dressé un deuxième rapport à la demande du SYNDICAT. L'expert MICHELI indique expressément dans le cadre de sa mission qu'il était chargé de « *réaliser une expertise états des lieux relatifs à la manifestation de l'humidité dans le niveau -1, fonctionnement de la porte principale des garages ainsi que la présence des fissures dans certains appartements.* »

Il ressort du prédit rapport établi en date du 29 janvier 2018 qu'étaient présents aux opérations d'expertise l'ensemble des copropriétaires, ainsi qu'un représentant de la société de gérance.

Ni la société SOCIETE1.) ni les autres parties au litige, dont la société SOCIETE2.), et la société SOCIETE3.) 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, Pas. 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 les rapports d'expertise MICHELI et ARBEX sont à déclarer inopposable à la société SOCIETE1.) ainsi qu'aux sous-traitants de la société SOCIETE1.) qui n'ont pas pu participer aux opérations d'expertise, partant faire part de leurs observations. Les rapports peuvent en revanche servir d'élément de preuve à compléter par d'autres pièces.

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 les parties défenderesses ont longuement pu débattre et émettre ses observations quant aux prédicts rapports d'expertise MICHELI et ARBEX.

Le tribunal constate qu'outre les prédicts rapports, un rapport à l'amiable a été dressé par l'expert Romain FISCH.

Ainsi suivant lettre collective du 10 août 2018, la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.), la société SOCIETE3.) et le SYNDICAT ont chargé l'expert Romain FISCH de la mission suivante :

*« concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé :*

- constater les vices, malfaçons et non-conformités affectant les parties communes de la résidence ADRESSE8.) sise à L-ADRESSE1.), notamment les problèmes d'humidité dans le sous-sol de tous les blocs et dans l'air de manœuvre du garage intérieur,*
- constater les vices, malfaçons et non-conformités affectant les garages, caves et locaux techniques des copropriétaires,*
- vérifier l'état du système de dégraissage avec évacuation vers la système de drainage, canalisation dans les caves/locaux techniques des blocs 122B et 120B et le système de drainage,*
- constater la non-conformité et les problèmes affectant la porte principale des garages souterrains,*
- constater l'éventuel dysfonctionnement de l'ascenseur,*
- rechercher les causes et origines de ce dysfonctionnement de l'ascenseur à savoir s'il s'agit d'un problème de construction ou d'un problème lié à un éventuel manque d'entretien ou de maintenance de l'ascenseur,*
- constater les vices, malfaçons et non-conformités affectant l'appartement des conjoints PERSONNE5.), notamment les problèmes d'humidité et les problèmes de fissures sur les murs et tablettes de fenêtre,*
- constater les fissures affectant les appartements des copropriétaires et les cages d'escalier,*
- analyser l'origine et les causes de tous les vices, malfaçons et non-conformités constatés,*
- se prononcer sur les mesures et travaux à entreprendre afin de remédier aux vices, malfaçons et non-conformités constatés,*
- évaluer le coût de réparation des vices, malfaçons et non-conformités constatés. »*

Le tribunal relève que bien que les parties critiquent de part et d'autre certains points du rapport de l'expert FISCH, elles se basent tout de même en partie sur ce rapport pour appuyer leurs moyens.

Le tribunal constate que les critiques des parties à l'égard du rapport FISCH sont fondées, alors que bien que l'expert FISCH ait relevé plusieurs désordres, il reste en défaut d'avoir établi les causes et origines des désordres, respectivement d'avoir pris en compte les désordres constatés dans son évaluation.

Ainsi l'expert constate un désordre au niveau du système de dégraissage en page 17 de son rapport et un dysfonctionnement au niveau du drainage en page 19 de son rapport d'expertise, mais prévoit, faute à « *l'impossibilité de porter remède à la situation rencontrée* » en faisant référence au drainage, uniquement des travaux afin de remédier au désordre relatif au système de dégraissage.

L'expert n'explique pourtant pas pour quelle raison il serait impossible de remédier aux défauts constatés au niveau du drainage.

L'expert constate également l'absence de périmétrie du côté droit de la façade postérieure, mais il n'en tire aucune conclusion. L'expert indique uniquement que les étanchéités seraient à revoir « *au droit de la zone renseigné sur le plan* » et prévoit pour ce faire la somme de 1.500.- pour remédier au problème, somme qui semble pourtant dérisoire au vu des photos prises par la société ARBEX et ce d'autant plus que la société ARBEX indique expressément que « *l'origine de l'infiltration dans le parking de la résidence ADRESSE8.) sise ADRESSE1.) à ADRESSE10.) provient d'un défaut sur la membrane d'étanchéité le long du châssis et de la façade arrière.* »

Le tribunal constate également à la lecture du rapport ARBEX que l'absence d'étanchéité au niveau de la façade semble également être la cause des tâches d'humidité dans l'appartement des consorts PERSONNE5.).

Également, bien que l'expert FISCH constate l'absence de cuvelage, l'expert n'indique pas quelles sont les conséquences de cette absence, alors que là encore à la lecture du rapport MICHELI, le tribunal constate qu'une défaillance au niveau de l'étanchéité et partant l'absence de cuvelage, peut être à l'origine des infiltrations. L'humidité respectivement l'eau cherchant toujours le chemin le plus facile pour continuer son chemin.

Le tribunal s'étonne également de la divergence des conclusions de l'expert MICHELI et l'expert FISCH. Alors qu'en date du 19 janvier 2018, l'expert MICHELI a constaté un taux d'humidité élevé dans certaines parties de la résidence, constatant même que certains murs étaient mouillés (outre le garage ou l'absence de ventilation entraîne de la condensation), alors que l'expert FISCH ne constate aucune humidité, mais uniquement des taches au mur de sorte qu'il n'a pas recherché les causes et origines ayant entraîné les taches, respectivement l'apparition des moisissures au rez-de-chaussée et au sous-sol de la résidence.

L'expert FISCH a, quant à l'humidité constatée dans l'appartement des PERSONNE5.), indiqué ne pas être en mesure de déterminer l'origine de l'humidité alors que l'expert

MICHELI indique dans le cadre de son rapport que l'humidité pourrait être due à une isolation défaillante, et indique en ce sens :

*« Le type de manifestation d'humidité se penche également vers une isolation éventuellement défaillante*

- *Étanchéité; qui laisserait des micro humidité se propager sur la dalle du sol et tel une humidité capillaire ascendant se manifester vers le haut.*
- *Thermique; en créant des ponts thermiques à travers la dalle vers la maçonnerie qui se trouve au-dessus. Par les appareils de mesures thermique et infrarouge, l'expert a d'ailleurs détecté des différences de niveaux de plusieurs degrés, suffisant pour produire de point de rosée et condensation.*

*- Sur la terrassé et dans le jardin (directement derrière le mur incriminé), l'expert a remarqué deux phénomènes qui accentue la situation :*

- *Coin gauche (vue de l'extérieur) : le joint d'étanchéité en silicone s'est détérioré et son efficacité est sérieusement mise en doute. En effet, présent, il y a un espace où les eaux pluviales peuvent parfaitement pénétrer vers l'intérieur*
- *Coin droit (vue de l'extérieure): Alors qu'un dispositif de protection thermique et étanchéité s'impose, il y a un espace de recueillement des eaux pluviale parfaitement perméable (petit jardin type bac à fleur au niveau sol contre le mur. Naturellement, s'il y avait une isolation parfaitement réalisée aussi bien en termes d'étanchéité que thermique, cela n'aurait absolument pas déranger. Mais, la moindre défaillance d'isolation suffirait pour que ce concept devient un point qui empire la situation, car il procure l'eau et différence de température »*

L'expert préconise la réalisation de sondages pour rechercher les anomalies afin de remédier correctement au problème, tandis que l'expert FISCH reste muet sur ce point et prévoit uniquement une remise en peinture.

L'expertise FISCH 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 demanderesses.

Par ailleurs, dans le cadre de la demande en garantie de la société SOCIETE1.) et 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.

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.

#### **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 ;

déclare les assignations introductives d'instance du 30 octobre 2017 et du 7 mai 2018 recevables ;

quant à l'assignation en intervention du 23 novembre 2017 ;

rejette le moyen tiré de l'exception du libellé obscur soulevé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ;

déclare partant l'ensemble des assignations en intervention recevables ;

rejette le moyen de défaut de qualité à agir et d'intérêt à agir de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l soulevé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ;

avant tout autre progrès en cause ;

ordonne une expertise et nomme expert **Alain MARCHIONI, expert assermenté en bâtiment et construction, demeurant à L-ADRESSE11.)** ;

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 et l'origine des infiltrations*

- *se prononcer si l'ensemble des systèmes de drainage de la résidence ADRESSE8.) sise à L-ADRESSE1.), sont affectés de dégâts, vices et malfaçons dans les sous-sols ;*
- *décrire les problèmes d'étanchéité dont est affectée la résidence ADRESSE8.),*
- *déterminer les causes et origines des éventuels désordres soulevés ;*
- *constater les éventuels défauts de conception de l'ensemble des systèmes de drainage/système de dégraissage ;*
- *dire si tous les systèmes de drainage/de dégraissage doivent être réfectionnés ;*
- *constater les vices et malfaçons et non-conformités affectant les parties communes, notamment les problèmes d'humidité et en déterminer les causes et origines,*
- *se prononcer sur le coût et les moyens d'une remise en état adéquate ou fixer une moins-value pour l'ensemble des défauts constatés, en lien avec l'éventuelle défaillance du drainage, ou l'éventuelle défaillance d'isolation entraînant de l'humidité ;*

### *2. Quant aux désordres liés à l'appartement des consorts PERSONNE5.)*

- *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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., sis à L-ADRESSE2.),*
- *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 SOCIETE2.) S.à.r.l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l., 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 au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE8.), d'un côté, et aux parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de l'autre côté, de payer à l'expert la somme de 2.500.- euros (soit 1.250.- euros chacun) à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération ou de la consigner auprès de la Caisse des consignations au plus tard le 20 juin 2025 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 avertir le juge de la mise en état,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 30 novembre 2025 au plus tard,

charge Madame le juge Elodie DA COSTA 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 plumitif,

sursoit à statuer pour le surplus,

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

tient l'affaire en suspens.