

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2024TALCH10/000103**

Audience publique du vendredi, vingt-et-un juin deux mille vingt-quatre

**Numéros de rôle NUMERO1.) et NUMERO2.)**

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-président,  
Marlène MULLER, juge,  
Catherine TISSIER, juge,  
Cindy YILMAZ, greffier.

**I. (NUMERO1.)**

**Entre**

**le SOCIETE1.) DE LA RESIDENCE «SOCIETE2.)»** sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société SOCIETE3.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MÜLLER en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL, demeurant à Luxembourg, signifié en date du 2 septembre 2016,

ayant initialement comparu par la société anonyme SOCIETE4.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

comparaissant actuellement par **Maître Isabelle GIRAULT**, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

**et**

1. la société civile immobilière **SOCIETE2.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par ses associés actuellement en fonctions, sinon par toute personne statutairement compétente pour la représenter, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit PERSONNE1.),

comparaissant par **Maître Nadine CAMBONIE**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

2. **PERSONNE2.**), née le DATE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit PERSONNE1.),

**partie défaillante**

3. **PERSONNE3.**), demeurant à F-ADRESSE5.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit PERSONNE1.),

comparaissant par **Maître Nadine CAMBONIE**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

4. **PERSONNE4.**), demeurant à L-ADRESSE6.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit PERSONNE1.),

comparaissant par **Maître Nadine CAMBONIE**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

5. **PERSONNE5.**), née le DATE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE6.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit PERSONNE1.),

comparaissant par **Maître Nadine CAMBONIE**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **II. (NUMERO2.)**

**Entre**

la société civile immobilière **SOCIETE2.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par ses associés actuellement en fonctions, sinon par toute personne statutairement compétente pour la représenter, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.),

partie demanderesse en intervention aux termes de l'exploit d'assignation de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette, signifié en date du 1<sup>er</sup> et 2 mars 2018,

comparaissant par la société à responsabilité limitée **SOCIETE5.) S.à r.l.**, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social au ADRESSE7.), L- ADRESSE8.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son conseil de gérance actuellement en fonction et représentée aux fins des présentes par **Maître Nadine CAMBONIE**, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse, en l'étude de laquelle domicile est élu,

**et**

1. société anonyme **SOCIETE6.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

partie défenderesse en intervention aux fins du prêt exploit PERSONNE6.),

comparaissant par **Maître Marisa ROBERTO**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

2. la société à responsabilité limitée **SOCIETE7.), SOCIETE8.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO8.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonction,

partie défenderesse en intervention aux fins du prêt exploit PERSONNE6.),

comparaissant par **Maître Pierrot SCHILTZ**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

3. la société anonyme **C.E.S.E. S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO9.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

partie défenderesse en intervention aux fins du prêt exploit PERSONNE6.),

comparaissant par **Maître Régis SANTINI**, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

## Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 19 avril 2024.

Vu l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 19 avril 2024 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Nadine CAMBONIE, Maître Isabelle GIRAULT, Maître Franck ROLLINGER, Maître Marisa ROBERTO, Maître Régis SANTINI et Maître Pierrot SCHILTZ ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 31 mai 2024 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier du 2 septembre 2016, le SOCIETE1.) DE LA RÉSIDENCE « SOCIETE2.) » (ci-après « le SOCIETE1.) ») a fait donner assignation à l'association, respectivement la société civile immobilière SOCIETE2.) (ci-après « la société civile SOCIETE2.) »), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) (ci-après « les parties défenderesses ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir dire que les parties assignées engagent leur responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, partant, voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum* à payer à la partie requérante le montant de 70.900.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde sous réserve d'augmentation de la demande au vu d'une évaluation par expert à venir et sur simple présentation de factures ou de décomptes professionnels intervenants, voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum* à payer à la partie requérante les frais et honoraires des experts et notamment de l'expert BALLINI s'élevant au montant de 5.466,83.- euros avec les intérêts légaux à compter du jour du décaissement, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde, voir réserver à la partie requérante le droit d'augmenter sa demande, notamment au niveau des honoraires des différents experts intervenus dans l'instance et notamment du bureau d'expertise ISSTAS THEES, donner acte à la partie requérante qu'elle se

réserve le droit de demander une expertise complémentaire pour les besoins de la cause, suivant qu'il appartiendra, donner acte à la partie demanderesse qu'elle se réserve le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance, suivant qu'il appartiendra et notamment pour les frais d'expertise et les frais de remise en état, voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à partir du troisième mois qui suivra la signification du jugement à intervenir, ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement, voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum* à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro NUMERO10.).

PERSONNE2.) n'a pas constitué avocat. Par exploit du 11 avril 2017, elle a été régulièrement réassignée et un procès-verbal de constat de recherche a été valablement établi, de sorte qu'il convient de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre, conformément aux dispositions de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

Par exploits d'huissier des 1<sup>er</sup> et 2 mars 2018, la société civile SOCIETE2.) a fait donner assignation en intervention à la société anonyme SOCIETE6.) S.A., à la société à responsabilité limitée SOCIETE7.), SOCIETE9.) et à la société anonyme C.E.S.E. S.A. à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir dire aux parties assignées qu'elles sont tenues d'intervenir dans l'instance se mouvant entre la requérante et le SOCIETE1.), les parties assignées s'entendre dire qu'elles devront prendre fait et cause pour la requérante et qu'elles devront tenir quitte et indemne la requérante de toute condamnation pouvant être prononcée à son encontre à la requête du SOCIETE1.), par voie de conséquence, voir condamner *in solidum* les parties assignées en intervention préqualifiées à payer à la partie requérante les dommages et intérêts à hauteur des montants auxquels cette dernière sera, le cas échéant, condamnée à payer au SOCIETE1.) dans le cadre de l'instance introduite à son encontre par cette dernière par un jugement à intervenir, donner acte que la responsabilité des parties assignées en intervention est engagée principalement sur les articles 1600-1 et suivants du Code civil, ensemble avec l'article 1641 du Code civil, en ordre subsidiaire sur base des articles 1142 et 1147 du Code civil, en ordre plus subsidiaire sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil et en dernier ordre de subsidiarité sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant opposition ou appel, donner acte à la requérante que cette mise en intervention est faite sous toutes réserves généralement quelconques et sans reconnaissance quant à la recevabilité et/ou le bien-fondé de l'assignation principale, les parties assignées s'entendre condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l. qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro NUMERO2.).

Par ordonnance du 30 mars 2018, les deux affaires inscrites au rôle sous les numéros NUMERO10.) et NUMERO2.) ont été jointes.

Aux termes d'une requête déposée en date du 17 août 2020, la société anonyme SOCIETE10.) S.A. a déclaré intervenir volontairement aux instances précitées et a demandé qu'il soit pris acte de ses moyens et qu'un jugement séparé soit rendu sur les différents moyens procéduraux soulevés par les parties défenderesses.

## 1. Prétentions et moyens des parties

Le **SOCIETE1.)** fait exposer que la société civile SOCIETE2.) aurait été le promoteur de la résidence SOCIETE2.), construite fin 2006, début 2007.

La résidence aurait été affectée de nombreux désordres et l'expert Gilbert BALLINI aurait été désigné par lettre collective pour les constater. Il aurait rendu un rapport final en date du 27 juin 2016 dans lequel il aurait relevé un certain nombre de défauts. L'expert aurait ainsi constaté des fissures sous l'étage-toiture, une stagnation d'eau sur la toiture, des fissures et des infiltrations dans l'appartement de Madame PERSONNE7.), des traces d'humidité dans l'appartement de Monsieur PERSONNE8.) et dans l'appartement de Monsieur PERSONNE9.) ainsi que de nombreux problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau au niveau du rez-de-chaussée.

Le promoteur aurait, d'ailleurs, reconnu sa responsabilité par rapport aux nombreux problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau au rez-de-chaussée de l'immeuble. Il aurait demandé l'institution d'une expertise destinée à faire constater les désordres en question. Par une ordonnance de référé du 29 juin 2006, l'expert KOUSMANN aurait été désigné pour déterminer les désordres affectant l'immeuble, d'en trouver leurs origines et de proposer les moyens aptes à y remédier. L'expert KOUSMANN aurait déposé son rapport en date du 6 février 2008. Il aurait constaté de nombreuses pénétrations d'humidité en bas des murs et des entrées d'eau en-dessous de la porte d'accès latérale.

L'expert KOUSMANN aurait préconisé certains travaux aptes à remédier aux désordres constatés, mais les parties n'auraient néanmoins pas été en mesure de se mettre d'accord par rapport aux travaux à entreprendre.

La société civile SOCIETE2.) n'aurait pas réagi à la mise en demeure de réaliser lesdits travaux qui lui aurait été adressée en date du 29 mars 2016.

Le SOCIETE1.) aurait encore mandaté le bureau d'expertise ISSTAS THEES afin d'analyser la mise en œuvre du drainage de l'immeuble et sa conformité aux règles de l'art. Les parties assignées auraient refusé de se présenter à ladite expertise. L'expertise aurait démontré une défaillance flagrante du système de drainage.

Le promoteur, respectivement le constructeur aurait l'obligation de concevoir et de délivrer un ouvrage achevé et exempt de vices. Il s'agirait d'une obligation de résultat. Il aurait également une obligation d'information et de conseil.

Il résulterait des différents rapports d'expertise que la société civile SOCIETE2.) n'aurait pas rempli ses obligations.

Sa responsabilité serait recherchée, principalement, sur le fondement des articles 1600-1 et suivants du Code civil, ensemble avec l'article 1641 du Code civil, en ordre subsidiaire sur base des articles 1142 et 1147 du Code civil, en ordre plus subsidiaire sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil et en dernier ordre de subsidiarité sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il y aurait lieu de la condamner au paiement des frais de remise en état. Ceux-ci s'élèveraient au montant de 15.539,94.- euros en ce qui concerne le rez-de-chaussée.

Par rapport aux désordres affectant le dernier étage et les désordres causés aux différents occupants des étages inférieurs, le coût de remise en état serait estimé au montant de 70.900.- euros et se décomposerait comme suit :

- remise en état au niveau des toitures planes et étanchéité : 50.000.- euros
- appartement Mme PERSONNE7.) : réparation du raccord en zinc : 1.400.- euros
- réparation des fissures : 3.000.- euros
- suppression des infiltrations dans l'appartement de M. PERSONNE8.) : 10.000.- euros
- suppression des problèmes d'infiltrations au niveau de M. PERSONNE9.) : 6.500.- euros

---

70.900.- euros

Le SOCIETE1.) fait encore valoir qu'il aurait dû engager des frais d'expertise important afin de constater les désordres. Ces frais devraient être mis à la charge des parties assignées.

Dans ses conclusions ultérieures, le SOCIETE1.) demande acte de l'augmentation de ses demandes, notamment de celle concernant le coût de remise en état du rez-de-chaussée. Il demande partant à voir condamner solidairement, sinon *in solidum* les parties défenderesses au paiement du montant de 161.625,56.- euros.

Il demande également le remboursement des frais d'expertise BALLINI d'un montant de 5.466,83.- euros et la condamnation des parties défenderesses au paiement d'un montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société civile **SOCIETE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.)** soulèvent le défaut d'intérêt à agir dans le chef du SOCIETE1.). Ce dernier ne pourrait agir en justice que s'il existe un trouble collectif ou bien un trouble affectant les parties

communes et les parties privatives. Or, le SOCIETE1.) demanderait réparation de troubles affectant les parties privatives de certains copropriétaires.

Les parties défenderesses soulèvent également le défaut de qualité à agir dans le chef du SOCIETE1.). Ce dernier n'aurait pas disposé de l'autorisation nécessaire pour agir en justice. Il résulterait des termes du procès-verbal d'assemblée générale de la résidence « SOCIETE2.) » que l'autorisation d'agir en justice n'aurait été accordée que par rapport aux désordres affectant le rez-de-chaussée et qui ne concernerait qu'une partie privative. L'action aurait, en outre, uniquement eu pour but de « *geler la garantie décennale* ». Il ne résulterait pas des termes du procès-verbal d'assemblée générale que le SOCIETE1.) aurait formellement donné mandat à un conseil pour introduire une action en justice.

Il en résulterait que l'assignation introductive d'instance serait irrecevable.

Les parties défenderesses font ensuite valoir qu'il n'existerait aucune relation contractuelle entre elles et le SOCIETE1.). Elles soutiennent, en particulier, dans ce contexte, que les contrats de vente auraient été signés par les acquéreurs et non pas par le SOCIETE1.).

Il s'y ajouterait que les créanciers d'une société civile ne pourraient pas immédiatement réclamer leur dû à ses associés. Ils devraient d'abord s'adresser à la société civile avant de pouvoir se retourner contre ses associés. Le recours à l'encontre d'PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) serait partant prématuré.

Les parties défenderesses soulèvent ensuite la forclusion de l'action.

Le SOCIETE1.) ferait de longs développements sur la garantie décennale de l'article 1641 du Code civil. Or, les lots composant la résidence auraient fait l'objet de simples ventes, et non de ventes en l'état futur d'achèvement. Ils auraient, en outre, été acquis par les différents copropriétaires plus de 10 ans avant l'introduction de l'action par le SOCIETE1.). A supposer que la garantie décennale trouverait application, et non la garantie biennale, le SOCIETE1.) serait forclus pour agir.

Les désordres invoqués par le SOCIETE1.) auraient déjà existé à la date où le juge des référés se serait prononcé par son ordonnance du 28 juin 2006 et par laquelle l'expert KOUSMANN aurait été désigné. La date de vente d'un dernier appartement par la société civile immobilière SOCIETE2.) en 2010 ne serait pas pertinente par rapport au point de départ du délai de garantie décennale. Il s'y ajouterait que les parties communes auraient été utilisées dès 2005. La forclusion serait d'ordre public et pourrait être invoquée à tout moment.

Le SOCIETE1.) serait également forclus sur base de l'article 1648 du Code civil. Il aurait reconnu que la résidence aurait toujours été affectée de nombreux désordres. Les acquéreurs des différents lots auraient nécessairement eu connaissance des problèmes affectant le rez-de-chaussée depuis juin 2006, date de l'ordonnance de référé, et des problèmes d'évacuation des eaux pluviales, alors que la société SOCIETE6.) serait intervenue en 2007 pour y remédier. Le rapport d'expertise BALLINI aurait, quant à lui,

été remis en septembre 2011 dans lequel auraient été constatés des désordres préexistants. Aucuns pourparlers n'auraient été en cours interrompant le délai d'action d'un an. Le courrier de la société civile SOCIETE2.) du 15 novembre 2011 aurait fait l'objet d'un refus catégorique.

La société civile SOCIETE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) demandent à voir déclarer irrecevables les demandes du SOCIETE1.) en condamnation au paiement du montant de 90.725,56.- euros pour constituer une demande nouvelle, sinon une augmentation de sa demande initiale, de même que sa demande en augmentation de sa demande initiale de 70.900.- euros au montant de 86.439,94.- euros.

Dans les faits, la société civile SOCIETE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) font exposer que PERSONNE5.) et PERSONNE4.) ne seraient plus associés de la société civile SOCIETE2.).

Ils exposent également que la construction initiale de la résidence daterait de 2004-2005 et non de 2006-2007.

Le rapport d'expertise KOUSMANN aurait été établi en 2008 et la société civile SOCIETE2.) aurait accepté une actualisation du rapport en 2011. Elle aurait accepté d'intervenir à plusieurs reprises, mais ce serait le SOCIETE1.) qui s'y serait opposé suivant lettre du 15 novembre 2011. Il s'y ajouterait que certains désordres seraient la conséquence de travaux subséquents réalisés en 2009 à la demande de la société SOCIETE11.). Le dernier étage, qui n'aurait pas eu vocation à accueillir une habitation, aurait fait l'objet de modifications majeures. Les parties défenderesses ne seraient pas intervenues dans la réalisation de ces travaux.

Concernant les désordres affectant les appartements PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.), hormis qu'il s'agirait de désordres affectant des parties privatives, ils ne seraient apparus que par la suite des travaux réalisés en 2009. Ils n'auraient pas été répertoriés dans le rapport d'expertise KOUSMANN. Seuls les désordres affectant le rez-de-chaussée y auraient été répertoriés et auraient donc préexisté aux travaux réalisés en 2009. Or, les travaux proposés par la société civile SOCIETE2.) auraient été refusés par le SOCIETE1.). Ce ne serait que 5 années plus tard que le SOCIETE1.) aurait assigné les parties défenderesses en vue d'obtenir le paiement de 90.725,56.- euros.

Quant aux bases légales invoquées par le SOCIETE1.), il conviendrait de relever que l'article 1600-1 du Code civil n'existerait pas et que si tant est qu'il entendait invoquer les dispositions applicables à la vente en l'état futur d'achèvement, il y aurait lieu de constater qu'aucun contrat de vente en l'état futur d'achèvement ne se trouve versé aux débats.

A supposer que le SOCIETE1.) entende fonder sa demande sur la garantie décennale, il y aurait lieu de constater qu'il serait forclos à agir sur cette base, à supposer encore que la garantie décennale s'applique et non la garantie biennale. Il s'y ajouterait que la garantie décennale ne couvrirait pas tout défaut d'étanchéité généralement quelconque.

Les parties défenderesses rappellent que les copropriétaires auraient eu connaissance des désordres affectant la résidence. C'est pourquoi les appartements auraient été vendus à des prix inférieurs aux prix normalement pratiqués sur le marché. A titre subsidiaire, elles demandent la nomination d'un expert en immobilier afin de faire évaluer le prix du mètre carré d'un local commercial à l'époque des faits.

Elles font ensuite valoir que le toit aurait fait l'objet d'une cession et constituerait une partie privative. Il résulterait, par ailleurs, de certaines pièces que le SOCIETE1.) disposerait de documents non versés aux débats desquels il résulterait que des travaux auraient été entrepris après la vente des biens immobiliers par la société civile SOCIETE2.) et que le SOCIETE1.) tenterait malgré tout d'engager la responsabilité de cette dernière. A titre subsidiaire, les parties défenderesses demandent au Tribunal à voir enjoindre à l'SOCIETE12.) de communiquer toutes les autorisations de bâtir successives.

Les parties défenderesses font ensuite valoir que les contrats de vente conclus avec les copropriétaires comporteraient une clause d'exclusion de garantie.

Les parties défenderesses concluent également au rejet de la demande du SOCIETE1.) sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil, aucune faute n'étant établie dans leur chef.

Elles contestent finalement encore les montants réclamés par le SOCIETE1.) à titre de préjudice.

Concernant leur demande en intervention de la société SOCIETE6.), les parties défenderesses contestent toute irrecevabilité par application du principe de l'autorité de la chose jugée. Elles contestent également les allégations de la société SOCIETE6.) selon lesquelles les travaux litigieux auraient été réalisés par la société C.E.S.E..

Il conviendrait de rejeter toutes les demandes reconventionnelles introduites par la société SOCIETE6.) à l'égard de la société civile SOCIETE2.), de même que toutes les demandes, à son égard, des sociétés SOCIETE7.), SOCIETE9.) et C.E.S.E..

Les parties défenderesses demandent finalement la condamnation du SOCIETE1.) à payer à chacune d'entre elles le montant de 2.000.- euros et sa condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Nadine CAMBONIE qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société **SOCIETE6.)** fait valoir qu'elle aurait été en litige avec la société civile SOCIETE2.) au sujet de la construction de la résidence « SOCIETE2.) ». Elle l'aurait assignée en paiement et par un jugement, confirmé en appel, sa demande aurait été déclarée fondée et toute responsabilité dans son chef aurait été exclue.

La société SOCIETE6.) soulève l'irrecevabilité de la demande en intervention à son égard par application du principe de l'autorité de la chose jugée. A titre subsidiaire, elle invoque l'irrecevabilité de la demande pour cause de forclusion à son égard, alors qu'elle ne serait plus tenue à garantie, la réception des travaux datant de l'année 2004.

A titre plus subsidiaire et quant au fond, la société SOCIETE6.) fait valoir qu'elle aurait été liée à la société civile SOCIETE2.) par un contrat d'entreprise. Les articles 1601-1 et suivants du Code civil, de même que les articles 1142 et 1147, 1792 et 2270 ainsi que 1382 et 1383 ne seraient pas applicables.

Elle conteste ensuite que sa responsabilité puisse être engagée par rapport aux travaux qu'elle aurait été chargée de réaliser.

La société SOCIETE6.) demande la condamnation de la société civile SOCIETE2.) à lui payer un montant de 5.000.- euros à titre de remboursement de ses frais et honoraires d'avocat ainsi qu'un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire et un montant de 3.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Elle demande encore la condamnation de la société civile SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance en intervention avec distraction au profit de Maître Marisa ROBERTO qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance

La société **SOCIETE7.), SOCIETE13.)** soulève l'irrecevabilité de la demande en intervention formulée à son encontre. Elle aurait été liée à la société civile SOCIETE2.) par un contrat pour la réalisation d'un ensemble de missions architecturales relatives à la construction de la résidence « SOCIETE2.) ». Le bâtiment aurait été réceptionné en 2005. La société civile SOCIETE2.) n'aurait entrepris aucune démarche à son encontre suite au dépôt du rapport d'expertise KOUSMANN. La société civile SOCIETE2.) serait partant forclosé à agir à son encontre.

Elle soutient, par ailleurs, que les rapports d'expertise KOUSMANN et BALLINI ne lui seraient pas opposables, alors qu'elle n'aurait pas été partie aux opérations d'expertise.

Elle explique ensuite que la construction de l'étage supplémentaire entre 2007 et 2008 aurait été réalisée sous la direction d'un autre cabinet d'architecte.

A titre subsidiaire, elle formule une offre de preuve visant à établir qu'une autorisation de construire un étage supplémentaire aurait été introduite par l'architecte PERSONNE10.).

Elle déclare également, à titre subsidiaire, se rallier à la demande de la société civile SOCIETE2.) visant à enjoindre à l'SOCIETE12.) de communiquer les autorisations successives délivrées depuis 2004.

Ce serait suite à cette construction supplémentaire que des désordres seraient apparus.

A supposer que les rapports d'expertise KOUSMANN et BALLINI lui soient déclarés opposables, il y aurait lieu de constater qu'aucun des experts ne retiendrait une quelconque responsabilité dans son chef. Sa demande en paiement du solde d'honoraires qu'elle aurait diligentée à l'encontre de la société civile SOCIETE2.) aurait, en outre, été déclarée fondée par le tribunal de paix de Luxembourg. Aucune responsabilité ne pourrait partant être retenue à son encontre.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu d'ordonner une mesure d'instruction supplémentaire afin de déterminer l'historique de la construction de l'immeuble.

La société SOCIETE7.), SOCIETE13.) déclare encore contester, tant dans leur principe que dans leur quantum, les montants réclamés à titre de préjudice. Elle conteste également toute demande en remboursement des frais d'expertise exposés dans cette affaire.

Elle demande finalement la condamnation de la société civile SOCIETE2.) à lui payer un montant de 4.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et sa condamnation aux frais et dépens de l'instance en intervention avec distraction au profit de Maître Pierrot SCHILTZ qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société **C.E.S.E.** demande sa mise hors cause dans cette affaire. Son intervention ne serait pas en relation avec les dommages actuellement revendiqués. Elle ne serait plus intervenue après la réception initiale de l'immeuble en 2005. L'assignation en intervention du 1<sup>er</sup> mars 2008 dirigée à son encontre serait partant entachée de forclusion.

Elle demande à se voir allouer un montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire et un montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civil.

La société **SOCIETE10.)** fait valoir que l'intervention volontaire d'une partie tierce au litige serait recevable dès lors que l'intervenant justifierait d'un intérêt direct ou indirect, matériel ou moral ou même d'un simple préjugé défavorable que pourrait créer un jugement.

Elle serait l'un des copropriétaires de la résidence « SOCIETE2.) », à savoir qu'elle serait le propriétaire de l'appartement situé sur le toit de l'immeuble.

Le litige concernerait également ses parties privatives. Certaines parties tenteraient de se décharger de leur responsabilité en alléguant un comportement fautif dans son chef.

La société SOCIETE14.) fait ensuite valoir que les moyens procéduraux, notamment la prescription de l'action, soulevés par les parties défenderesses au principal, ne seraient pas dénués de fondement.

Elle expose ensuite que les parties défenderesses auraient fait réaliser d'importants travaux sur l'immeuble litigieux en faisant intervenir les professionnels faisant l'objet de l'assignation en intervention. Les travaux commandés n'auraient pas été intégralement réalisés. Le toit n'aurait pas été réalisé conformément aux plans de base. Sa réalisation technique serait insatisfaisante, les évacuations d'eau insuffisantes et la toiture ne présenterait aucune pente, ce que les plans auraient cependant imposé. La société SOCIETE10.) n'aurait effectué aucuns travaux de modification susceptibles d'être à l'origine de l'eau stagnante sur le toit, tel que le soutiendrait le constructeur de l'immeuble.

Le **SOCIETE1.)** fait répliquer que les parties défenderesses auraient dû soulever ses moyens tenant au défaut d'intérêt et de qualité à agir ainsi que celui tenant à la forclusion *in limine litis*, ce qu'elles n'auraient pas fait, de sorte que ces moyens seraient à déclarer irrecevables pour tardiveté.

A titre subsidiaire, quant au défaut de qualité et d'intérêt à agir, le SOCIETE1.) fait valoir que les relations contractuelles unissant les parties en cause seraient certaines et incontestables. La société civile SOCIETE2.) aurait été le promoteur de la résidence litigieuse et les parties PERSONNE11.) seraient les associés de la société civile SOCIETE2.). Le SOCIETE1.) déclare également verser des contrats conclus entre les acquéreurs et la société civile SOCIETE2.). Le SOCIETE1.) aurait également qualité à agir même si aucun contrat n'aurait été directement conclu par ses soins, alors qu'il regrouperait l'ensemble des copropriétaires et agirait en tant que représentant légal de la collectivité.

Concernant les associés de la société civile SOCIETE2.), le SOCIETE1.) fait valoir que conformément à la jurisprudence en la matière l'engagement personnel des associés serait considéré comme principal et non comme subsidiaire par rapport à celui de la société et l'obligation des associés existerait concomitamment avec celle de la société. Ses cocontractants seraient non seulement la société civile SOCIETE2.), mais également ses associés. Le recours contre les associés de la société civile SOCIETE2.) ne serait partant, en application des articles 1862 et 1864, nullement prématuré.

Concernant l'argument adverse selon lequel les désordres en cause affecteraient exclusivement les parties privatives de certains copropriétaires, le SOCIETE1.) fait valoir qu'il aurait qualité à agir dès lors que le trouble concernerait la jouissance de l'immeuble tout entier et revêtirait un caractère collectif. Tel serait le cas en l'espèce, dès lors que les désordres trouveraient leur cause dans un vice affectant les parties communes. Il aurait alors également qualité pour demander la réparation des troubles éprouvés par chacun des copropriétaires à l'intérieur des parties privatives. En l'espèce, tant la stabilité que l'étanchéité de l'immeuble seraient affectées.

Concernant le prétendu défaut de mandat donné par l'assemblée générale des copropriétaires, le SOCIETE1.) fait valoir que l'assemblée générale du 26 avril 2016 aurait accordé un mandat général au syndic pour agir en justice, et plus précisément pour introduire une assignation au fond pour « geler » la garantie décennale.

Quant au moyen de forclusion soulevé par les parties défenderesses, le SOCIETE1.) fait valoir que les parties défenderesses ne rapporteraient pas la preuve qu'un délai de 10 ans se serait écoulé entre la réception de l'ouvrage et l'action en justice.

L'immeuble subirait des infiltrations constituant des désordres relevant de la garantie décennale. Ces désordres affecteraient l'étanchéité des parties enterrées et le soubassement ainsi que la toiture et les terrasses. Ils affecteraient le gros ouvrage. L'assignation daterait du 2 septembre 2016. Les lots auraient été vendus fin 2007 et même, pour l'un des lots, le 4 mars 2010. Le délai de 10 ans serait partant respecté.

A titre subsidiaire, pour le cas où il faudrait considérer que les liens unissant les parties ne résulteraient pas de contrats de vente en l'état futur d'achèvement, mais de ventes simples, il y aurait lieu de tenir compte du fait que lors de l'acquisition de leurs lots, les copropriétaires n'auraient pas été informés d'un problème affectant la résidence. Ce ne serait que lors d'une assemblée générale en date du 6 novembre 2008 que la société civile SOCIETE2.), à l'époque encore propriétaire dans la résidence, aurait indiqué être en litige avec la société qui aurait posé l'étanchéité. Le problème aurait alors été dénoncé sans délai au promoteur lors de cette assemblée générale. Une instruction judiciaire aurait été en cours au sujet de ces vices. Elle le serait toujours actuellement, de sorte que le délai prévu à l'article 1648 du Code civil aurait été valablement interrompu. En outre, une fois le rapport d'expertise communiqué, des discussions et pourparlers auraient été entamés. Ainsi, par des courriers des 18 avril et 15 novembre 2011, les parties adverses se seraient engagées à procéder aux réfections des vices affectant la résidence. A ce jour, elles n'auraient pas indiqué à l'acheteur qu'elles rompaient les pourparlers, de sorte qu'aucun nouveau délai pour introduire une action en justice n'aurait débuté.

Le SOCIETE1.) conteste encore avoir formulé une demande nouvelle irrecevable en cours d'instance.

Il conteste également l'application à son égard de la clause de non-garantie invoquée par les parties défenderesses.

## **2. Appréciation du Tribunal**

### **2.1. Quant à la tardiveté des moyens tirés du défaut de qualité et d'intérêt à agir ainsi que celui tiré de la forclusion**

Le SOCIETE1.) fait valoir que les parties défenderesses auraient soulevé tardivement ses moyens d'irrecevabilité, à savoir ses moyens d'irrecevabilité pour défaut d'intérêt et de qualité à agir ainsi que son moyen d'irrecevabilité de la demande pour cause de forclusion. Il soutient que ces moyens auraient dû être soulevés « *in limine litis* ».

La notion « *in limine litis* » signifie « *au seuil du procès* ». Il est généralement admis que les exceptions doivent être présentées dès l'ouverture des débats (JurisClasseur, Procédure civile, Fasc. 600-30: Moyens de défense - Généralités, n° 33).

En excipant une fin de non-recevoir, le défendeur dénie au demandeur le droit d'agir, c'est-à-dire le droit d'être entendu sur le fond par le juge pour que ce dernier dise la

demande bien ou mal fondée. Le défendeur usant d'une fin de non-recevoir souhaite ainsi faire rejeter la demande sans examen au fond : notamment en avançant la chose jugée, le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, la forclusion (JurisClasseur, Procédure civile, Fasc. 600-30, n°3 et s).

Si le Code de procédure civile français prévoit aujourd'hui, en son article 123, que « *les fins de non-recevoir peuvent être proposées en tout état de cause* », une telle disposition n'existe pas en droit luxembourgeois.

Cependant, même bien avant l'introduction de l'article 123 nouveau du Code de procédure civile français, la jurisprudence française décidait déjà dans le même sens et notamment la Cour de Cassation française qui retenait que la fin de non-recevoir, liée au fond, équivaut à un moyen de défense, et peut ainsi être proposée en tout état de cause (Civ. 6.10.1953, J.C.P. 1953 II. 7853, note PERSONNE12.), Rev. trim. dr. civ. 1954, 138, obs. SOCIETE15.)).

Ainsi, tant l'exception tirée du défaut de qualité et d'intérêt à agir, de même que celle tirée de la forclusion, et qui constituent des fins de non-recevoir, nécessitant un examen au fond de la demande, n'ont pas à être soulevées *in limine litis*.

## **2.2. Quant à la qualité et à l'intérêt à agir du SOCIETE1.)**

Les parties défenderesses concluent à l'irrecevabilité des demandes du SOCIETE1.) pour défaut de qualité et d'intérêt à agir.

Il est rappelé que la qualité à agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice. La recevabilité d'une demande en justice quant à la capacité et au pouvoir requis pour agir valablement en justice s'apprécie au jour de l'acte introductif d'instance (TAL 1<sup>er</sup> juillet 1987, n° 34080 et 36162 ; Cour 21 décembre 1999, numéroNUMERO11.) du rôle).

L'intérêt à agir est le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action peut procurer au plaideur. Il existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier la condition juridique du demandeur, et il suffit que tel soit le cas. Le demandeur qui se prétend titulaire d'un droit lésé ou contesté a, d'une part, nécessairement un intérêt direct et personnel et, d'autre part, l'intérêt est né et actuel lorsque le préjudice s'est déjà réalisé ou dès que l'existence d'un préjudice apparaît comme la conséquence inéluctable d'une situation déterminée.

### **2.2.1. Le défaut d'autorisation du syndic**

Les parties défenderesses soutiennent que le SOCIETE1.) n'aurait pas disposé de l'autorisation à agir en justice nécessaire.

Ce faisant, les parties défenderesses soutiennent que l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence « SOCIETE2.) » n'aurait pas valablement mandaté le syndic pour tenter une action en justice.

Aux termes de l'article 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *Le syndic ne peut tenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf s'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété.* ».

Le syndic ne peut, sauf exception, tenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Cette décision est prise à la simple majorité des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Le syndic n'est dispensé d'autorisation que pour agir « *en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée* » ou « *lorsqu'il y a urgence* » (PERSONNE13.) et PERSONNE14.), Copropriété des immeubles bâtis, 1978, n°NUMERO12.)).

Les parties défenderesses soutiennent qu'il résulterait des termes du procès-verbal d'assemblée générale de la résidence « SOCIETE2.) » du 29 mars 2016 que l'autorisation d'agir en justice aurait uniquement été accordée par rapport aux désordres affectant le rez-de-chaussée qui ne concerneraient qu'une partie privative. L'action aurait, en outre, uniquement eu pour but de « *geler la garantie décennale* ». Il ne résulterait pas des termes du procès-verbal d'assemblée générale que le SOCIETE1.) aurait formellement donné mandat à un conseil pour introduire une action en justice.

En l'espèce, le point 9 du procès-verbal d'assemblée générale du 29 mars 2016 est libellé comme suit :

« *Présence et intervention de Maître Adloff du Cabinet de Maître Krieger, mandaté par la copropriété, pour explications et conseils sur l'évolution et le suivi des procédures en cours :*

- *problème de remontée d'eau au niveau du rez-de-chaussée : Discussion et vote*

*Maître Adloff relate l'historique et les faits liés à ce souci technique.*

*Suite aux travaux engagés par la copropriété, la société SOCIETE16.) a découvert une malfaçon dans la mise en œuvre du drainage du bâtiment. Afin d'évaluer cette malfaçon, le bureau d'expertises ISSTAS THEES s'est rendu sur place. Le bureau Krieger, par l'intermédiaire de Maître Adloff, a également invité les autres parties intéressées, c'est-à-dire le promoteur et le constructeur.*

*Afin de pouvoir bénéficier de la garantie décennale, Maître Adloff explique qu'est nécessaire de démarrer une procédure d'assignation au fond.*

*A la question : « Souhaitez-vous démarrer une assignation au fond afin de « geler » la garantie décennale en cours ?*

*Passage au vote :*

*Contre : Néant*

*Abstention : Néant*

*Pour : les copropriétaires présents et représentés soit 634,027 millièmes*

- *Avancement du rapport d'expertise de l'expert BALLINI sur les causes et origines des problèmes décrits dans le PV de l'AG du 12 mars 2015*

*Pour résumer, l'expert souligne que les problèmes d'infiltration et d'eau stagnante en toiture sont dus au sous-dimensionnement des descentes d'eau pluviales, au problème de pente, à l'absence de crapaudine aux évacuations et aux remontées d'étanchéité insuffisantes.*

*L'infiltration dans l'appartement de M. PERSONNE15.) a pu être causée par une détérioration d'un raccord en zinc autour de la cheminée. Par ailleurs, les couvertines et les joints en silicone des couvre murs aux angles du bâtiment devront être restaurés et /ou entretenus. La copropriété autorise le syndic à mandater une société afin de vérifier et de réparer ces divers soucis.*

*M. PERSONNE16.) explique que ses problèmes d'humidité s'aggravent. Maître Adloff proposera à l'expert Ballini un passage supplémentaire sur place et, par cette occasion, effectuera une relance quant à la finalité de son rapport afin de définir les origines et en trouver les solutions.*

*[...] ».*

*Le point 9 de l'assemblée générale précitée opère une ventilation entre le « problème de remontée d'eau au niveau du rez-de-chaussée » et l'« avancement du rapport d'expertise de l'expert BALLINI sur les causes et origines des problèmes décrits dans le PV de l'AG du 12 mars 2015 ».*

*Seul le premier point (« problème de remontée d'eau au niveau du rez-de-chaussée ») a fait l'objet d'un vote par rapport à l'autorisation du syndic d'introduire une action en justice en vue de « geler » la garantie décennale. Le second point, intitulé « avancement du rapport d'expertise de l'expert BALLINI sur les causes et origines des problèmes décrits dans le PV de l'AG du 12 mars 2015 », n'a fait l'objet d'aucun vote.*

*Il s'ensuit que l'assemblée générale des copropriétaires a uniquement autorisé le syndic pour introduire une action judiciaire par rapport au premier point, à savoir le problème de remontée d'eau au niveau du rez-de-chaussée.*

*Il faut admettre que l'indication « geler la garantie décennale » emporte mandat formel à un conseil pour introduire une action en justice par rapport à ce point.*

Il s'ensuit que l'assemblée générale a uniquement donné mandat au syndic pour introduire une action en justice par rapport au « *problème de remontée d'eau au niveau du rez-de-chaussée* ».

Le syndic ne disposait partant pas d'autorisation pour introduire une action en justice par rapport à d'autres litiges, respectivement par rapport à d'autres désordres que celui affectant la remontée d'eau au niveau du rez-de-chaussée.

Il ne résulte, par ailleurs, de la teneur d'aucun autre des procès-verbaux d'assemblée générale, versés aux débats, qu'une autorisation pour agir en justice par rapport à d'autres désordres aurait été donnée au syndic. L'existence d'une autorisation donnée à l'occasion d'une autre assemblée générale n'est, au demeurant, pas soutenue par le SOCIETE1.).

S'il convient encore de préciser que la doctrine admet que l'autorisation de l'assemblée générale puisse encore valablement être accordée en cours d'instance ( La copropriété des immeubles bâtis par PERSONNE17.) et PERSONNE18.), page 436, n°567 ), il n'est ni établi, ni même allégué que tel ait été le cas au cours de la présente instance.

Une telle autorisation ne saurait notamment être déduite de la teneur du point 7 du procès-verbal d'assemblée générale du 17 octobre 2017 qui ne porte que sur le même problème d'étanchéité du rez-de-chaussée.

Le SOCIETE1.) n'avait dès lors pas qualité à agir par rapport à ces autres points.

Il s'ensuit que la demande est à déclarer irrecevable pour autant qu'elle porte sur des litiges ou désordres autres que le « *problème de remontée d'eau au niveau du rez-de-chaussée* ».

### **2.2.2. Le défaut de qualité, respectivement d'intérêt à agir du SOCIETE1.) pour réclamer réparation de préjudices affectant des parties privatives**

Les parties défenderesses contestent l'intérêt, respectivement la qualité à agir du SOCIETE1.) pour réclamer la réparation de préjudices éprouvés par chacun des copropriétaires à l'intérieur de leurs parties privatives.

Le SOCIETE1.) soutient que les troubles revêtraient un caractère collectif et qu'ils affecteraient les parties communes. Les désordres en cause affecteraient tant la stabilité que l'étanchéité de l'immeuble. Il aurait ainsi qualité à agir, y compris pour demander la réparation des troubles éprouvés par chacun des copropriétaires à l'intérieur de leurs parties privatives.

Aux termes de l'article 12 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires. Il peut notamment agir,

conjointement ou non, avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Le concept de « sauvegarde des droits afférents à l'immeuble » recouvre la protection aussi bien juridique que matérielle de l'immeuble considéré dans son ensemble, protection qui implique nécessairement l'exercice des actions normalement attachées au droit de propriété lui-même. (cf. Jurisclasseur Copropriété, contentieux de la copropriété fasc. 100, n°32)

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

Il convient de constater qu'en l'espèce, le « *problème de remontée d'eau au niveau du rez-de-chaussée* », bien qu'il soit de nature à causer un trouble dans les parties privatives du rez-de-chaussée, est un désordre affectant nécessairement aussi les parties communes, dans la mesure où il concerne l'étanchéité de l'immeuble. Le SOCIETE1.) invoque partant des désordres qui sont de nature à affecter tant les parties communes que les parties privatives.

Il a partant qualité et intérêt à agir pour réclamer réparation des désordres affectant tant les parties communes que les parties privatives.

Le moyen tenant au défaut de qualité et d'intérêt à agir soulevé par les parties défenderesses à cet égard n'est partant pas fondé.

### **2.2.3. Quant à l'absence de relations contractuelles entre le SOCIETE1.) et la société civile SOCIETE2.), respectivement ses associés**

Le SOCIETE1.) soutient qu'il représenterait les copropriétaires et qu'il aurait qualité à agir à l'encontre de la société civile SOCIETE2.) qui serait intervenue en sa qualité de promoteur dans le cadre de la construction de la résidence « SOCIETE2.) ».

Les parties défenderesses contestent l'existence de contrats en l'état futur d'achèvement entre la société civile immobilière SOCIETE2.) et les acquéreurs des différents lots composant la résidence « SOCIETE2.) ».

Le SOCIETE1.), tout en indiquant que la société civile SOCIETE2.) aurait « vendu » les appartements aux différents copropriétaires, recherche, à titre principal, la responsabilité des parties défenderesses sur base des articles 1601-1 et suivants du Code Civil, ensemble avec l'article 1641 du même code. Subsidiairement, il agit à leur égard sur base des articles 1142 et 1147 du même code, sinon sur base des articles 1792 et 2270 du Code Civil. En dernier ordre de subsidiarité, il entend engager la responsabilité des parties défenderesses sur base des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

Il est tout d'abord rappelé que la jurisprudence admet qu'un syndicat des copropriétaires, qui n'est ni acquéreur de l'immeuble, ni propriétaire, exerce l'action en réparation des vices cachés contre le vendeur des lots (PERSONNE19.) et PERSONNE20.), Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, n° 104, p. 64, avec les décisions y citées).

Un syndicat des copropriétaires peut ainsi agir en responsabilité contre un promoteur de la résidence, alors même que ce dernier n'avait signé de contrat qu'avec les copropriétaires individuellement.

Aucun moyen d'irrecevabilité pour défaut de qualité dans le chef d'aucune des parties à l'instance ne saurait partant être tiré du fait que les relations contractuelles aient été nouées entre la société civile SOCIETE2.) et les différents copropriétaires et non pas avec le SOCIETE1.).

Quant aux associés de la société civile SOCIETE2.), également mis en cause dans le cadre de la présente instance, il est rappelé que la société civile jouit en droit luxembourgeois de la personnalité morale.

En application des articles 1862 à 1864 du Code civil, les associés d'une société civile sont tenus indéfiniment et conjointement des dettes de celle-ci à l'égard des créanciers de la société dans la limite de leur part et portion dès la date du contrat comme s'ils avaient eux-mêmes contracté l'obligation.

L'engagement personnel des associés est considéré comme étant principal et non seulement subsidiaire par rapport à celui de la société. L'obligation des associés existe concomitamment avec celui de la société. Les créanciers peuvent par conséquent poursuivre simultanément la société et ses associés ou, à leur choix, la société ou les associés. Le créancier peut demander le paiement de son dû aux associés sans qu'il ait préalablement à mettre la société en demeure ou à poursuivre celle-ci (Cour 1<sup>er</sup> avril 2009, numéroNUMERO13.) et 33.051 du rôle; TAL 6 mai 2014, numéroNUMERO14.) du rôle ; TAL 13 février 2024, numéro TAL-2021-02477 du rôle).

Il s'ensuit que le SOCIETE1.) est en droit d'agir tant contre la société civile SOCIETE2.) que contre PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en leurs qualités d'associés.

Quant à l'indication faite par les parties défenderesses selon laquelle PERSONNE5.) et PERSONNE4.) ne seraient plus associés de la société civile SOCIETE2.), le Tribunal note que les parties défenderesses ne tirent aucune conséquence juridique de cette indication et ne formulent aucune demande par rapport à celle-ci. Le Tribunal n'examinera partant pas davantage les conséquences juridiques de cette indication.

Le moyen invoqué par les parties défenderesses dans ce contexte n'est donc pas fondé.

### 2.3. Quant à la forclusion de la demande

Le Tribunal constate tout d'abord que les parties aux litiges ne sont pas en accord quant à la nature des relations contractuelles ayant lié les parties.

Il convient donc de qualifier les relations contractuelles ayant existé entre parties, afin de pouvoir déterminer le régime de responsabilité applicable en l'espèce, et le cas échéant, constater une éventuelle forclusion de l'action.

Aux termes de l'article 1601-1 du Code civil, la vente d'immeuble 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 état futur d'achèvement.

La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du Code civil comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

L'article 1601-4 du Code civil précise qu'« *est considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants, tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constitué par un lot en copropriété moyennant des versements et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction* ».

La vente en l'état futur d'achèvement se caractérise par :

- d'une part, le transfert progressif de la propriété du terrain et des constructions au fur et à mesure de leur réalisation ; plus exactement, le transfert de propriété du terrain et des constructions, déjà réalisées au moment de la conclusion du contrat, a lieu immédiatement ; ensuite, l'acquéreur devient propriétaire des ouvrages qui ne seront exécutés que postérieurement à la conclusion du contrat, au fur et à mesure de leur édification, par voie d'accession ;
- d'autre part, le paiement progressif du prix entre les mains du vendeur, au fur et à mesure de l'édification de l'immeuble, sans attendre son achèvement. Ces modalités du transfert de propriété et de paiement du prix constituent les éléments caractéristiques du régime propre à la vente en l'état futur d'achèvement (Jurisclasseur, Fascicule 82-10 du 17 novembre 2013 : ventes d'immeubles à construire, point 58).

Il résulte des pièces produites au dossier que tous les contrats conclus entre la société civile SOCIETE2.) et les différents copropriétaires de la résidence étaient des contrats de vente ordinaire et non pas des contrats de vente en l'état futur d'achèvement.

Les actes notariés versés en cause ne prévoient aucune garantie d'achèvement et ne contiennent aucune référence aux dispositions relatives à la vente d'immeuble à construire.

Il ne résulte, par ailleurs, d'aucun élément du dossier que la résidence n'aurait pas encore été achevée lors de la signature desdits actes.

Il s'ensuit qu'en l'espèce, ce sont les dispositions relatives à la vente ordinaire qui s'appliquent.

Les dispositions relatives à la vente en l'état futur d'achèvement des articles 1601-1 et suivants du Code civil ne trouvent partant pas application en l'espèce, de même que les règles de la responsabilité contractuelle de droit commun dérivant de l'article 1142 du Code civil.

Les dispositions relatives à la garantie décennale et biennale des articles 1792 et 2270 ne trouvent pas non plus application, en l'espèce. En effet, bien qu'il soit admis que l'action en garantie décennale se transmet en principe du vendeur à l'acquéreur, le SOCIETE1.) aurait alors dû introduire son action à l'encontre du ou des constructeurs de la résidence, redevables des garanties décennales et biennales, ce qu'il n'a pas fait, puisqu'il a introduit son action en justice à l'encontre de la société civile SOCIETE2.), qui avait la qualité de vendeur dans le cadre des contrats de vente des lots composant la résidence.

Le litige trouvant sa cause dans les relations contractuelles découlant des contrats de vente conclus entre la société civile SOCIETE2.) et les copropriétaires de la résidence, la demande du SOCIETE1.) sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil est également à déclarer irrecevable, par application du principe du non-cumul de la responsabilité contractuelle et délictuelle.

Dans le cadre d'une vente ordinaire, le vendeur a, en vertu de l'article 1603 du Code civil instaurant le droit commun de la vente ainsi que la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur, deux obligations principales : celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il a vendue.

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 l'usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

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 le 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.».*

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

Le point de départ du bref délai de dénonciation commence à courir à partir du moment où l'acheteur aurait dû découvrir le vice s'il avait fait preuve d'une diligence élémentaire.

Il y a encore lieu de relever que, contrairement au délai de dénonciation d'un an, le bref délai ne peut faire l'objet d'une suspension ou d'une interruption.

En l'espèce, le SOCIETE1.) soutient n'avoir appris l'existence des désordres affectant la résidence que lors d'une assemblée générale du 6 novembre 2008 à l'occasion de laquelle la société civile SOCIETE2.), représentée à cette assemblée générale, aurait indiqué l'existence de problèmes d'étanchéité.

Le SOCIETE1.) aurait alors dénoncé le problème sans délai au promoteur lors de cette même assemblée générale.

Les parties défenderesses soutiennent que tout acheteur aurait depuis juin 2006 forcément été informé des problèmes affectant le rez-de-chaussée de l'immeuble. Elles ne contestent pas que les désordres en question lui auraient bien été dénoncés lors de l'assemblée générale du 6 novembre 2008.

Les parties défenderesses ne rapportent pas la preuve que les copropriétaires auraient été au courant du désordre affectant le rez-de-chaussée de la résidence dès 2006. Il faut donc admettre qu'ils n'étaient informés de ces désordres que depuis le 6 novembre 2008, date à laquelle le SOCIETE1.) reconnaît avoir été mis au courant.

Il faut également admettre, à défaut de toute contestation à cet égard, que ces désordres ont été dénoncés à cette même date à la partie venderesse, la société civile SOCIETE2.).

C'est donc à partir de cette date – 6 novembre 2008 – que le SOCIETE1.) disposait d'un délai d'un an pour introduire une action en garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue, sauf à démontrer l'existence de pourparlers non interrompus, l'introduction

d'une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire relative au vice en question.

Le SOCIETE1.) soutient que le délai d'action aurait été interrompu par une instruction judiciaire et que celle-ci serait toujours en cours.

Le SOCIETE1.) n'indique pas sur quelle instruction judiciaire, toujours en cours, il se base pour soutenir que le délai d'action aurait été interrompu. Il ne fournit ni détail, ni explication à l'appui de son allégation. Or, il n'appartient pas au Tribunal de rechercher si et dans quelle mesure une instruction judiciaire aurait existé à l'expiration du bref délai de dénonciation et qui serait, en outre, toujours en cours.

S'il est vrai que le SOCIETE1.) explique que par une ordonnance de référé du 28 juin 2006, l'expert KOUSMANN aurait été nommé aux fins d'examiner les désordres affectant la résidence « SOCIETE2.) », il convient de relever que l'expert KOUSMANN a établi son rapport en date du 6 février 2008. L'instruction judiciaire s'est donc clôturée par le dépôt dudit rapport KOUSMANN et n'a pas pu interrompre le délai d'action d'un an qui n'a commencé à courir qu'en date du 6 novembre 2008.

Aucune autre instruction judiciaire relative aux désordres affectant le rez-de-chaussée de la résidence n'est invoquée par le SOCIETE1.).

Le SOCIETE1.) fait ensuite valoir que des pourparlers d'arrangement, ininterrompus à ce jour, auraient été engagés suite à la transmission du rapport d'expertise KOUSMANN. Ces pourparlers d'arrangement résulteraient des courriers des 18 avril et 15 novembre 2011 du mandataire de la société civile SOCIETE2.) au mandataire du SOCIETE1.).

Or, il appartient au SOCIETE1.) de rapporter la preuve que son délai d'action, qui a commencé à courir le 6 novembre 2008, a été interrompu par des pourparlers, endéans ledit délai, soit le 6 novembre 2009 au plus tard.

Le SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve de l'existence de pourparlers d'arrangement entre le 6 novembre 2008 et le 6 novembre 2009. L'existence de pourparlers d'arrangement antérieurs aux courriers précités des 11 avril et 15 novembre 2011 ne résulte, par ailleurs, pas des pièces produites au dossier.

Ainsi, même à admettre que les courriers du mandataire de la société civil SOCIETE2.) des 11 avril et 15 novembre 2011 s'inscrivaient dans le cadre de pourparlers d'arrangement ayant pour but de trouver une solution amiable, il n'est pas établi que ces pourparlers avaient été entamés endéans le délai d'action d'un an qui a expiré le 6 novembre 2009. Or, des pourparlers entamés postérieurement à l'expiration du délai de forclusion ne sauraient réactiver le délai d'action qui a expiré.

Il est constant en cause que le SOCIETE1.) n'a introduit son action au fond, faisant l'objet de la présente instance, que par exploit d'assignation du 2 septembre 2016.

Il s'ensuit que le SOCIETE1.) était, à cette date, forclos pour introduire une action en garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue.

Sa demande introduite à l'encontre de la société civile SOCIETE2.) est partant à déclarer irrecevable.

#### **2.4. Quant aux demandes en intervention des sociétés SOCIETE6.), SOCIETE7.), SOCIETE9.) et C.E.S.E. et quant à l'intervention volontaire de la société SOCIETE10.)**

Au vu du sort réservé à la demande principale, la demande en intervention introduite à l'encontre des sociétés SOCIETE6.), SOCIETE7.), SOCIETE9.) et C.E.S.E., devenue sans objet, est à déclarer irrecevable.

Il en va de même de la demande en intervention volontaire de la société SOCIETE10.) qui est également à déclarer irrecevable au vu du sort réservé à la demande principale du SOCIETE1.).

#### **2.5. Quant aux demandes accessoires**

La société SOCIETE6.) demande la condamnation de la société civile SOCIETE2.) à lui payer un montant de 5.000.- euros à titre de remboursement de ses frais et honoraires d'avocat.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe. Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constitueraient pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. La Cour a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à voir condamner la société civile SOCIETE2.) à lui rembourser ses frais d'avocat, il appartient à la société SOCIETE6.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la société civile SOCIETE2.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, la société SOCIETE6.) ne verse aucune pièce permettant d'établir la réalité de son préjudice. Sa demande est, partant, à déclarer non fondée.

Les sociétés SOCIETE6.) et C.E.S.E. demandent la condamnation de la société civile SOCIETE2.) à leur payer une indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

En matière d'abus de droits processuels, un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est celle de savoir en quoi consiste l'abus dans de semblables hypothèses. Il faut tenir compte de deux impératifs contradictoires: d'une part, la liberté de recourir à la justice de sorte que l'échec ne peut constituer en soi une faute (il serait excessif de sanctionner la moindre erreur de droit), d'autre part, la nécessité de limiter les débordements de procédure (la justice est un service public - gratuit en principe - et dont il ne faut pas abuser).

S'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés ipso facto comme ayant commis un abus (Cass. civ. 1<sup>ère</sup> chambre, 18 mai 1949, Bull. civ. I, no 175, Cass. civ. 2<sup>ème</sup> chambre, 24 juin 1987, Bull. civ. II, no 137).

Après avoir exigé une attitude malicieuse, sinon une erreur grossière équipollente au dol, la jurisprudence en est arrivée à ne plus exiger qu'une simple faute, souvent désignée de légèreté blâmable.

Il ne suffit pas que la demande soit téméraire, mais il faut un comportement procédural excédant l'exercice légitime du droit d'ester en justice.

Le juge doit également tenir compte, dans l'appréciation de la responsabilité, de l'importance du préjudice que l'initiative du demandeur risque d'entraîner pour le défendeur.

Il résulte des développements qui précèdent que les sociétés SOCIETE6.) et C.E.S.E. n'étaient pas étrangères à la construction de la résidence SOCIETE2.), de sorte que leur implication par rapport aux désordres invoqués par le SOCIETE1.) ne pouvait d'emblée être exclue.

Le Tribunal considère, partant, que les éléments du dossier sont insuffisants pour établir l'existence d'un abus de droit dans le chef de la société civile SOCIETE2.).

Les demandes des sociétés SOCIETE6.) et C.E.S.E en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sont dès lors à rejeter pour ne pas être fondées.

S'agissant des demandes en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2<sup>ème</sup> civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de la société civile SOCIETE2.), d'PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) l'entièreté des frais qu'ils ont exposés et qui sont non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner le SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros chacun.

Le SOCIETE1.) est, quant à lui, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

Au vu de l'issue des instances en intervention, il serait inéquitable de laisser à charge des sociétés SOCIETE17.).S.E. et SOCIETE7.), SOCIETE9.) l'entièreté des frais qu'elles ont exposés et qui sont non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société civile SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros chacune.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

Le SOCIETE1.) sera partant condamné à tous les frais et dépens de l'instance principale avec distraction aux profit de Maître Nadine CAMBONIE qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Il y a, par ailleurs, lieu de laisser les frais et dépens de l'instance en intervention à la charge de la société civile SOCIETE2.) avec distraction au profit de Maîtres Marisa ROBERTO et Pierrot SCHILTZ, chacun pour sa part, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

Il y a encore lieu de laisser les frais et dépens de l'intervention volontaire à charge de la société SOCIETE10.).

### **PAR CES MOTIFS:**

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant par un jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et contradictoirement à l'égard des autres parties,

dit que la demande du SOCIETE1.) DE LA RÉSIDENCE « SOCIETE2.) » est irrecevable pour défaut de qualité à agir pour autant que la demande porte sur des litiges ou désordres autres que le « *problème de remontée d'eau au niveau du rez-de-chaussée* »,

dit que le SOCIETE1.) DE LA RÉSIDENCE « SOCIETE2.) » est forclos pour agir en garantie des défauts de la chose vendue,

partant, dit la demande du SOCIETE1.) DE LA RÉSIDENCE « SOCIETE2.) » irrecevable,

dit les demandes en intervention introduites à l'encontre de la société anonyme SOCIETE6.) S.A., de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.), SOCIETE9.) S.à.r.l. et de la société anonyme C.E.S.E. S.A. irrecevables,

dit la demande en intervention volontaire de la société anonyme SOCIETE10.) S.A. irrecevable,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE6.) S.A. en condamnation de la société civile immobilière SOCIETE2.) en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat non fondée,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE6.) S.A. en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondée,

dit la demande de la société à responsabilité limitée C.E.S.E. S.à.r.l. en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondée,

dit la demande de la société civile immobilière SOCIETE2.), d'PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 1.500.- euros chacun,

partant, condamne le SOCIETE1.) DE LA RESIDENCE « SOCIETE2.) » à payer à la société civile immobilière SOCIETE2.), à PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) un montant de 1.500.- euros chacun à titre d'indemnité de procédure,

dit la demande du SOCIETE1.) DE LA RESIDENCE SOCIETE2.) en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE6.) S.A., de la société à responsabilité limitée C.E.S.E S.à.r.l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.), SOCIETE9.) S.à.r.l. en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civil fondée à concurrence du montant de 1.500.- euros chacune,

partant, condamne la société civile immobilière SOCIETE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE6.) S.A., à la société à responsabilité limitée C.E.S.E S.à.r.l. et à la société à responsabilité limitée SOCIETE7.), SOCIETE9.) S.à.r.l. un montant de 1.500.- euros chacune à titre d'indemnité de procédure,

condamne le SOCIETE1.) DE LA RESIDENCE « SOCIETE2.) » à tous les frais et dépens de l'instance principale avec distraction aux profit de Maître Nadine CAMBONIE qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

laisse les frais et dépens de l'instance en intervention à la charge de la société civile immobilière SOCIETE2.) avec distraction au profit de Maîtres Marisa ROBERTO et Pierrot SCHILTZ, chacun pour sa part, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance,

laisse les frais et dépens de l'intervention volontaire à charge de la société anonyme SOCIETE10.) S.A..