

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00003

Audience publique du vendredi, trois janvier deux mille vingt-cinq

Numéros 187868 ; TAL-2017-00106 ; TAL-2017-00367; TAL-2017-00579 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Jackie MORES, premier juge,
Catherine TISSIER, premier juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

I. (187868)

Entre

le **SOCIETE1.) SOCIETE2.) SOCIETE3.) ET SOCIETE4.)**, établies à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l., 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 NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de Patrick KURDYBAN, huissier de justice, demeurant à Luxembourg, en date du 4 septembre 2017,

comparaissant par **Maître Karine SCHMIT**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. la société anonyme **SOCIETE6.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN en date du 4 septembre 2017,

comparaissant par **Maître Lex THIELEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. la société anonyme **SOCIETE7.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN en date du 4 septembre 2017, comparaissant par **Maître Christian POINT**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II. (TAL-2017-00367)

Entre

PERSONNE1.), dirigeant de société, demeurant à L- ADRESSE5.),

partie demanderesse aux fins d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN en date du 6 septembre 2017,

comparant par **Maître Jean-Jacques LORANG**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. le **SOCIETE1.) SOCIETE2.) SOCIETE3.) et SOCIETE4.)**, établies à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l., 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 NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit Josiane GLODEN du 6 septembre 2017,

comparaissant par **Maître Karine SCHMIT**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. la société anonyme **SOCIETE6.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GLODEN du 6 septembre 2017,

comparaissant par **Maître Lex THIELEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. **PERSONNE2.)**, retraité, demeurant à L- ADRESSE6.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GLODEN du 6 septembre 2017,

comparaissant par **Maître Bernard FELTEN**, avocat à la Cour demeurant à Luxembourg,

4. la société anonyme **SOCIETE8.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GLODEN du 6 septembre 2017,

comparaissant par **Maître François TURK**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5. la société anonyme **SOCIETE7.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B-NUMERO5.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GLODEN du 6 septembre 2017,

comparaissant par **Maître Christian POINT**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

III. (TAL-2017-00106)

Entre

1. la société anonyme **SOCIETE6.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie demanderesse en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Luc KONSBRUCK du 7 septembre 2017,

comparaissant par **Maître Lex THIELEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. la société anonyme **SOCIETE8.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit d'assignation Luc KONSBRUCK du 7 septembre 2017,

comparaissant par **Maître François TURK**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. la société anonyme **SOCIETE9.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

ayant repris l'instance par conclusions du 6 mars 2020 pour le compte de l'association sans but lucratif **SOCIETE10.) asbl**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties défenderesses en intervention aux fins du prédit exploit d'assignation Luc KONSBRUCK du 7 septembre 2017,

comparaissant par **Maître Robert LOOS**, avocat à la Cour, demeurant à L- ADRESSE9.),

3. la société anonyme **SOCIETE11.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO8.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit KONSBRUCK en date du 7 septembre 2017,

comparaissant par **Maître Rosario GRASSO**, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

4. **PERSONNE1.)**, dirigeant de société, demeurant à L- ADRESSE5.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit KONSBRUCK en date du 7 septembre 2017,

comparaissant par **Maître Jean-Jacques LORANG**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

IV. (TAL-2017-00579)

Entre

1. la société anonyme **SOCIETE6.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie demanderesse en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL du 11 septembre 2017,

comparaissant par **Maître Lex THIELEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. la société anonyme **SOCIETE8.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL du 11 septembre 2017,

comparaissant par **Maître François TURK**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. la société anonyme **SOCIETE9.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

ayant repris l'instance par conclusions du 6 mars 2020 pour le compte de l'association sans but lucratif **SOCIETE10.) asbl**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties défenderesses en intervention aux fins du prédit exploit d'assignation Pierre BIEL du 11 septembre 2017,

comparaissant par **Maître Robert LOOS**, avocat à la Cour, demeurant à L-ADRESSE9.),

3. la société anonyme **SOCIETE11.) SA**, établie et ayant son siège social à L- 4972 Dippach, 2, route de Luxembourg, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B- NUMERO9.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit BIEL du 11 septembre 2017,

comparaissant par **Maître Rosario GRASSO**, avocat à la Cour, demeurant à Strassen.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 19 novembre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 6 décembre 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 6 décembre 2024.

Par exploit d'huissier du 4 septembre 2017, le SOCIETE1.) SOCIETE2.) SOCIETE23.) (ci-après le « SOCIETE1. ») ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE6.) S.A. et à la société anonyme SOCIETE7.) S.A. à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir dire que la société SOCIETE6.) est responsable du dommage subi par le SOCIETE1.) sur base des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil, sinon sur base des articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil, sinon plus subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,
- voir condamner la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE7.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, au paiement d'un montant de 49.000.- + p.m. ou tout autre montant même supérieur à évaluer par le Tribunal ou à dire d'expert, augmenté des intérêts légaux à compter de l'assignation, jusqu'à solde,
- voir condamner la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE7.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, au remboursement des frais d'expertise avancés par la partie requérante,
- voir condamner la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE7.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, au paiement d'un montant de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sous réserve d'augmentation en cours d'instance,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir sur minute et avant enregistrement nonobstant appel ou opposition et sans caution,
- condamner la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE7.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

L'affaire a été enrôlée sous le numéro 187868 du rôle.

Par exploit d'huissier du 6 septembre 2017, PERSONNE1.) a fait donner assignation au SOCIETE1.), à la société SOCIETE6.), à PERSONNE2.), à la société anonyme SOCIETE8.) S.A. et à la société SOCIETE7.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- dire l'action recevable et fondée,
- dire que la société SOCIETE6.) est responsable du dommage accru à la partie requérante sur base des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil, sinon sur base des articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil, sinon plus subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,
- partant, condamner la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE7.) solidairement, sinon *in solidum*, au paiement d'un montant de 179.579,52.- + p.m. ou tout autre montant même supérieur à évaluer par le Tribunal ou à dire d'expert, augmenté des intérêts légaux à compter de l'assignation, jusqu'à solde,
- condamner la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE7.) au paiement d'un montant de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sous réserve d'augmentation en cours d'instance,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- condamner la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE7.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Jean-Jacques LORANG qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

L'affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2017-00106 du rôle.

Les deux affaires inscrites au rôle sous les numéros 187868 et TAL-2017-00106 ont été jointes aux termes d'une ordonnance de jonction du 24 novembre 2017.

Par exploit d'huissier du 7 septembre 2017, la société SOCIETE6.) a fait donner assignation en intervention à la société SOCIETE8.), à l'association sans but lucratif SOCIETE10.) asbl, à la société anonyme SOCIETE11.) S.A. et à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir déclarer l'assignation recevable et fondée,
- voir joindre l'action à celle introduite par le SOCIETE1.) suivant exploit d'assignation du 4 septembre 2017,
- les parties en intervention se voir dire qu'elles sont tenues d'intervenir dans les débats se mouvant entre les parties préqualifiées pour se voir déclarer commun le jugement à intervenir,
- voir dire qu'elles prendront fait et cause pour la partie demanderesse en intervention,
- condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, à tenir la société SOCIETE6.) quitte et indemne de toute condamnation en principal, intérêts et frais divers qui pourraient intervenir à son encontre dans le cadre du litige l'opposant au SOCIETE1.),
- condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, au paiement du montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

L'affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2017-00367 du rôle.

Par exploit d'huissier du 11 septembre 2017, la société SOCIETE6.) a fait donner assignation en intervention à la société SOCIETE9.), à l'association sans but lucratif SOCIETE10.) asbl et à la société SOCIETE11.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir déclarer l'assignation recevable et fondée,
- voir joindre l'action à celle introduite par PERSONNE1.) suivant exploit d'assignation du 6 septembre 2017,
- les parties en intervention se voir dire qu'elles sont tenues d'intervenir dans les débats se mouvant entre les parties préqualifiées pour se voir déclarer commun le jugement à intervenir,
- voir dire qu'elles prendront fait et cause pour la partie demanderesse en intervention,
- condamner les parties défenderesse solidairement, sinon *in solidum*, à tenir la société SOCIETE6.) quitte et indemne de toute condamnation en principal, intérêts et frais divers qui pourraient intervenir à son encontre dans le cadre du litige l'opposant à PERSONNE1.),
- condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, au paiement du montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

L'affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2017-00579 du rôle.

Les deux affaires inscrites au rôle sous les numéros TAL-2017-00367 et TAL-2017-00579 ont été jointes suivant ordonnance de jonction du 11 décembre 2017.

Par ordonnance de jonction du 2 janvier 2019, les affaires inscrites sous les numéros 187868, TAL-2017-00106, TAL-2017-00367 et TAL-2017-00579 du rôle ont été jointes.

Par conclusions du 6 mars 2020, la société anonyme SOCIETE9.) S.A. a déclaré intervenir volontairement en reprise des instances introduites à l'encontre de l'association sans but lucratif SOCIETE10.) asbl.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, le **SOCIETE1.)** fait exposer que les copropriétaires des résidences SOCIETE3.) et SOCIETE4.) auraient acquis en état futur d'achèvement les lots desdites résidences de la société SOCIETE13.) dont les droits et actions auraient été repris par voie de fusion-absorption par la société SOCIETE6.).

Les contrats d'assurance tous risque chantier et garantie décennale auraient été souscrits par le promoteur-vendeur auprès de la société SOCIETE7.).

Au cours de l'année 2008, le SOCIETE1.) aurait été informé de problèmes d'infiltration dans le séjour de l'appartement de PERSONNE2.). Le bureau d'expertise WIES aurait été chargé d'en déterminer les origines. Les premiers constats auraient permis de déterminer que les infiltrations provenaient de la terrasse de l'appartement de PERSONNE1.) située au-dessus.

Malgré deux interventions de la société SOCIETE14.), les problèmes d'infiltration se seraient aggravés, de sorte que l'expert FISCH aurait été chargé en octobre 2015 d'effectuer un nouveau constat des désordres et d'en déterminer l'origine.

L'expert FISCH aurait recommandé d'enlever les plantations situées sur la terrasse de PERSONNE1.) qui auraient probablement endommagé l'étanchéité de la terrasse.

A ce stade, le SOCIETE1.) aurait été contraint d'avancer la somme de 12.363,14.- euros pour tenter de trouver l'origine des infiltrations.

Les infiltrations auraient cependant continué, de sorte que l'expert FISCH aurait été chargé par ordonnance de référé-expertise du 3 mars 2017 de dresser un constat des infiltrations et d'en déterminer les causes, les travaux de réparation nécessaires et d'en chiffrer le coût.

Au jour de l'assignation au fond, l'expertise aurait encore été en cours, de sorte que le SOCIETE1.) aurait, dans son assignation au fond, évalué son préjudice au montant de 49.000.- euros.

En date du 5 mars 2018, l'expert FISCH aurait rendu son rapport d'expertise définitif. Le SOCIETE1.) en demanderait purement et simplement l'entérinement.

L'expert FISCH aurait retenu que le système d'évacuation des eaux de la toiture aurait été sous-dimensionné et que le trop plein situé sur la terrasse de PERSONNE1.) aurait été inopérant parce qu'il aurait été recouvert d'une membrane laissée entre l'entrée du trop-plein lors des opérations de mise sous eaux de la terrasse, de sorte que l'eau aurait stagné sur la terrasse. Toute autre cause aurait été exclue par l'expert FISCH.

Le SOCIETE1.) déclare demander la condamnation de la société SOCIETE6.), en sa qualité de promoteur, ensemble avec son assureur au paiement du montant de 32.959,43.- euros à titre de réparation du préjudice subi et le montant de 4.548,91.- euros à titre de remboursement des frais d'expertise.

PERSONNE1.) fait exposer que les faits de la présente affaire résulteraient de l'assignation en référé-expertise des 28 et 29 décembre 2016.

L'expert FISCH aurait constaté une erreur de conception ainsi qu'une erreur dans l'exécution du système d'évacuation. Ainsi, tant la société SOCIETE8.) que la société SOCIETE6.) seraient responsables. L'expert judiciaire aurait entièrement blanchi ses agissements par rapport à l'origine des désordres. Aucune faute dans son chef n'aurait été retenue par l'expert par rapport aux aménagements qu'il aurait réalisés.

Il aurait essuyé un préjudice conséquent qu'il évaluerait au montant de 179.579,52.- euros.

La société **SOCIETE6.)** soulève la forclusion des demandes principales.

Les parties communes des résidences SOCIETE3.) et SOCIETE4.) auraient fait l'objet d'une réception suivant procès-verbal du 31 octobre 2006. Si des réserves auraient été émises, elles n'auraient pas été en lien avec les infiltrations dont feraient actuellement état les parties demanderesses. Le syndic de la copropriété de l'époque, la société SOCIETE15.), de même que certains copropriétaires auraient assisté à ladite réception. Le procès-verbal serait dès lors parfaitement opposable à ces derniers. Le bénéficiaire de la garantie décennale prévue à l'article 1646-1 alinéa 1 du Code civil devrait exercer son action endéans le délai sous peine de forclusion. Il s'y ajouterait que le droit luxembourgeois ne ferait pas de distinction entre réception provisoire et définitive. Le procès-verbal du 31 octobre 2006 constituerait partant le point de départ du délai de garantie. Il ne pourrait être interrompu par une action en référé ou l'exécution d'une mission d'expertise.

La société SOCIETE6.) soulève ensuite l'absence de mandat du syndic et le non-respect de l'article 14, alinéa 5 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

La société SOCIETE6.) fait ensuite exposer qu'avant la réception de l'immeuble, elle aurait réalisé des tests d'étanchéité de la terrasse appartenant à PERSONNE1.). Les tests auraient démontré que la terrasse serait parfaitement étanche. Les infiltrations dans l'appartement du dessous appartenant à PERSONNE2.) ne seraient survenues qu'après les aménagements réalisés par PERSONNE1.) sur sa terrasse. Ce dernier aurait souhaité réaliser lui-même les revêtements de sa terrasse ainsi que les aménagements paysagers et autres installations. Il y aurait construit un auvent, en contravention avec le règlement de copropriété, posé sur la couche d'étanchéité du sol et ancré dans les murs latéraux, ce qui aurait permis à l'eau de s'infiltrer. Il y aurait encore installé de grands bacs contenant des bambous dont les rhizomes auraient envahi le pourtour et pénétré la membrane d'étanchéité.

Suite au rapport d'expertise FISCH du 8 juin 2016, PERSONNE1.) aurait entièrement retiré ses aménagements. Un second test d'étanchéité aurait ensuite été réalisé. Celui-ci n'aurait révélé aucun défaut d'étanchéité. Il s'y ajouterait que depuis lors, les fuites constatées dans l'appartement de PERSONNE2.) n'auraient plus été actives, alors même que les avaloirs et trop-pleins mis en cause par l'expert FISCH n'auraient jamais été remplacés.

Dans son exploit d'assignation, le SOCIETE1.) aurait demandé la condamnation de la société SOCIETE6.) à lui payer un montant de 49.000.- euros. Or, l'expert FISCH aurait retenu un montant total de 31.789,60.- euros au titre de la remise en état des désordres, dont un montant de 23.170,60.- euros par rapport aux aménagements réalisés par PERSONNE1.).

La société SOCIETE6.) conteste redevoir un quelconque montant au titre des travaux nécessaires pour redresser les dégâts causés par PERSONNE1.). Elle déclare également contester les frais de réfection de l'appartement de PERSONNE2.), alors que la mise sous eau en 2006 n'aurait pas permis de mettre en avant l'existence d'infiltrations, celles-ci n'étant intervenues que postérieurement aux aménagements de PERSONNE1.).

Quant au coût d'installation des trois trop-pleins préconisés par l'expert FISCH, la société SOCIETE6.) déclare se rapporter à prudence de justice.

La société SOCIETE6.) déclare également contester la demande de PERSONNE1.) au paiement d'un montant de 179.579,52.- euros au titre de travaux qu'il aurait effectués et pour perte de jouissance.

Les travaux prétendument effectués ne résulteraient pas de malfaçons affectant la terrasse, mais des aménagements que PERSONNE1.) aurait lui-même réalisés, de surcroît sans aucune approbation préalable du bureau d'étude.

L'unique reproche qui pourrait être adressé à la société SOCIETE6.), selon l'expert FISCH, serait l'insuffisance de trop-pleins. L'expert FISCH n'aurait jamais retenu une quelconque non-conformité initiale de la membrane d'étanchéité, mais, au contraire, il aurait constaté que celle-ci aurait été percée par les rhizomes des plantes installées par PERSONNE1.). Elle ne pourrait donc pas être tenue responsable des conséquences liées aux aménagements réalisés par PERSONNE1.). Ce dernier ne pourrait que s'en prendre à lui-même. La société SOCIETE6.) fait encore valoir qu'il serait très improbable, voir impossible que les infiltrations survenues dans l'appartement de PERSONNE2.) soient dues à un nombre insuffisant d'avaloirs ou de trop-pleins, tel que retenu par l'expert FISCH, ce dernier ne se fondant sur aucune norme en la matière.

La société SOCIETE6.) conteste également la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de sa perte de jouissance qui ne serait pas non plus la conséquence de vices ou malfaçons affectant l'immeuble lors de sa réalisation, mais celle de ses propres installations. Ce dernier ne démontrerait, de surcroît, pas la perte de jouissance de 15% qu'il aurait subie pendant 11 ans. Il s'y ajouterait que les aménagements n'auraient été démantelés qu'au courant du premier semestre de l'année 2016, de sorte que la période d'indemnisation invoquée serait surfaite.

La société SOCIETE6.) fait ensuite valoir que les sociétés mises en intervention SOCIETE8.), SOCIETE10.) et SOCIETE11.) engageraient leur responsabilité du fait de

leurs manquements. Elles auraient concouru à la réalisation des dommages liés à l'absence de trop-pleins et devraient la tenir quitte et indemne de toute éventuelle condamnation.

La société SOCIETE6.) déclare encore contester toutes les demandes reconventionnelles formulées à son encontre.

Elle demande finalement la condamnation des parties demanderesse à lui payer un montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société **SOCIETE8.)** soulève l'irrecevabilité de l'action introduite par le SOCIETE1.) sur base de l'article 14.5 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, dès lors que cette action ne reposerait pas sur une autorisation des copropriétaires donnée en assemblée générale. L'action de la société SOCIETE6.) à son encontre serait partant également à déclarer irrecevable.

L'autorisation versée aux débats par le SOCIETE1.) ne se rapporterait pas au présent litige, mais à un litige qui aurait déjà été toisé par un jugement rendu en date du 17 décembre 2017.

La réception des parties communes daterait du 31 octobre 2016. Lors de ladite réception, le SOCIETE1.) y aurait été représenté par son syndic, la société SOCIETE15.). Or, l'assignation principale datant du 4 septembre 2017 et l'assignation en intervention datant du 7 septembre 2017, la demande du SOCIETE1.), tout comme celle de la société SOCIETE6.) seraient prescrites, respectivement sans objet.

Aux termes de la convention de gestion de projet datée du 11 novembre 2002, la société SOCIETE8.) n'assumerait aucune mission de conception. Sa seule responsabilité en phase de réalisation, concernerait, d'après les termes de la convention, la coordination, le budget et le délai. Elle aurait donc, en l'espèce, été assignée à tort.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE8.) fait valoir qu'il serait établi que les infiltrations dans l'appartement de PERSONNE2.) proviendraient de la terrasse de PERSONNE1.). Celle-ci aurait été livrée à l'état brut à la demande de PERSONNE1.) qui aurait souhaité procéder au revêtement de la terrasse et à ses aménagements lui-même. A cette fin, la terrasse aurait été mise sous eau pendant plusieurs semaines sans qu'il n'y ait eu de constat d'infiltrations. Les causes du sinistre seraient donc à rechercher dans les aménagements réalisés par PERSONNE1.) sur sa terrasse. La société SOCIETE8.) renvoie à cet égard aux constatations de l'expert FISCH dans son rapport.

La société SOCIETE8.) déclare ensuite contester les conclusions de l'expert FISCH en ce que ce dernier aurait constaté que la terrasse de PERSONNE1.) serait affectée d'une non-conformité au niveau de l'évacuation des eaux au motif que les avaloirs ne permettraient pas l'évacuation correctement et que les trop-pleins auraient été

provisoirement bouchés, ce qui aurait pu provoquer un débordement au droit du cuvelage.

A titre subsidiaire, et pour le cas où une responsabilité devait être retenue dans le chef de la société SOCIETE6.), l'action en intervention de cette dernière à son encontre serait prescrite sur le fondement de l'article 189 du Code de commerce.

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE8.) fait valoir que la société SOCIETE6.) ne pourrait pas exercer l'action en garantie biennale et décennale, celles-ci ayant été transmises aux actuels propriétaires. La société SOCIETE6.) devrait donc rapporter la preuve d'une faute dans son chef en relation causale avec son préjudice.

Enfin, il résulterait des termes de la convention conclue avec la société SOCIETE6.) que la société SOCIETE8.) ne serait pas chargée de la surveillance des travaux, ni du contrôle de l'exécution ponctuelle des travaux. Cette mission serait du ressort exclusif des bureaux d'étude.

A titre encore plus subsidiaire, même à admettre qu'une obligation de résultat découlant de l'application des articles 1792 et 2270 du Code civil puisse lui être imposée, il n'existerait aucun lien causal entre les vices invoqués et la mission réalisée par la société SOCIETE8.).

Les articles 1382 et 1383 seraient inapplicables en raison du principe de non-cumul des responsabilités délictuelles et contractuelles.

Les articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil ne trouveraient pas application après la réception de l'ouvrage.

La société SOCIETE8.) formule, en dernier ordre de subsidiarité, au cas où sa responsabilité devait être retenue, une demande en garantie à l'encontre de la société SOCIETE11.) qui aurait été en charge de la conception des réseaux extérieurs d'évacuation des eaux.

Concernant les montants réclamés par le SOCIETE1.), la société SOCIETE8.) déclare se rallier aux conclusions de la société SOCIETE6.).

Concernant la demande introduite par PERSONNE1.) à son encontre, la société SOCIETE8.) fait valoir que pour autant que cette action devait appartenir à PERSONNE1.) et non au SOCIETE1.), elle serait en tout état de cause prescrite, tant sur le fondement des articles 1792 et 2279 du Code civil que sur base de l'article 189 du Code de commerce.

Quant au fond, elle déclare se rapporter à prudence de justice, dans la mesure où la demande de PERSONNE1.) à l'encontre de la société SOCIETE8.) ne viserait qu'à se voir déclarer le jugement commun.

Quant à l'action de PERSONNE1.) à l'encontre de la société SOCIETE6.), celle-ci serait également prescrite, tant sur le fondement des articles 1792 et 2279 du Code civil que sur base de l'article 189 du Code de commerce. Elle serait, en outre, non fondée. A cet égard, elle déclare se rallier aux développements de la société SOCIETE6.).

Quant à l'assignation en intervention de la société SOCIETE6.) à son encontre, elle serait également prescrite sur les mêmes fondements que précédemment évoqués. A titre subsidiaire, et contrairement aux allégations de la société SOCIETE6.), elle n'aurait pas exécuté une mission générale de gestion du projet. Elle n'aurait pas non plus été maître d'œuvre général de l'ensemble des prestations relevant normalement du maître de l'ouvrage. La demande de la société SOCIETE6.) devrait partant être déclarée non fondée.

La société SOCIETE8.) formule, en dernier ordre de subsidiarité, au cas où sa responsabilité devait être retenue, une demande en garantie à l'encontre de la société SOCIETE11.) qui aurait été en charge de la conception des réseaux extérieurs d'évacuation des eaux.

Elle déclare encore contester toutes les demandes en paiement d'une indemnité de procédure et se rapporte à prudence de justice quant aux conclusions de la société SOCIETE7.), de l'association sans but lucratif SOCIETE16.) asbl et de la société SOCIETE9.).

Elle demande finalement la condamnation de la société PERSONNE1.) et de la société SOCIETE6.) à lui payer chacun un montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle demande la condamnation des demandeurs principaux et des demandeurs en intervention à tous les frais et dépens de l'instance.

L'association sans but lucratif **SOCIETE10.)** et la société **SOCIETE9.)** font exposer que cette dernière aurait, suite à une restructuration interne, repris à compter du 1^{er} février 2004, le département « *contrôle technique bâtiments* » dont l'association sans but lucratif SOCIETE10.) s'occupait et qui consiste dans l'accomplissement de contrôles techniques en vue de la souscription d'assurances en garantie biennale et décennale pour gros et menus ouvrages. La société SOCIETE9.) déclare ainsi reprendre les instances judiciaires introduites à l'encontre de l'association sans but lucratif SOCIETE10.) portant sur des revendications relatives à ce département, en l'occurrence les deux instances en intervention introduites par la société SOCIETE6.) à l'encontre de l'association sans but lucratif SOCIETE10.) dans le présent litige.

Quant au fond, la société SOCIETE9.) soulève le défaut d'intérêt à agir de la société SOCIETE6.) dans le cadre des deux demandes d'intervention, alors qu'elle aurait souscrit une assurance couvrant sa responsabilité de constructeur auprès de la société SOCIETE7.) qui devrait garantir le règlement de toute condamnation à intervenir. Elle ne

subirait donc aucunes conséquences financières et n'aurait donc aucun intérêt à agir à son encontre.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE9.) soulève la prescription de l'action introduite par le SOCIETE1.). Celle-ci aurait été introduite plus de deux, voir plus de 10 ans après l'achèvement des ouvrages critiqués, leur réception ayant eu lieu le 31 octobre 2006.

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE9.) déclare se rallier aux développements de la société SOCIETE6.) relativement à son absence de responsabilité et au défaut de qualité à agir dans le chef de la copropriété. Elle se rallie également aux conclusions de la société SOCIETE11.) en ce que celle-ci demanderait le rejet du rapport FISCH au vu de ses incohérences et contradictions.

La société SOCIETE9.) fait ensuite valoir que la société SOCIETE6.) ne rapporterait pas la preuve d'un quelconque manquement à une obligation qui aurait incombée à l'association sans but lucratif SOCIETE10.) aux termes de sa mission de contrôle technique. La convention conclue en date du 6 juin 2003 ne l'aurait assujettie qu'à une obligation de moyen et la société SOCIETE6.) ne rapporterait pas la preuve d'une faute ou négligence dans le chef de celle-ci. Aucun contrôle technique des performances des installations techniques, ni aucune responsabilité en cas de mauvaise conception ou exécution d'un ouvrage ne lui aurait incombé.

La société SOCIETE6.) contesterait tout manquement dans son propre chef et ferait valoir que les infiltrations proviendraient des aménagements réalisés par PERSONNE1.) sans aucune autorisation du bureau d'étude chargé de la conception des structures de l'immeuble et dont le contrôle ne faisait pas partie de la mission de contrôle de l'association sans but lucratif SOCIETE10.). La société SOCIETE6.) ne pourrait, d'un côté, soutenir qu'elle n'aurait commis aucun manquement et d'un autre côté, soutenir le contraire dans sa demande en garantie. Une telle demande serait à rejeter au nom du principe de l'estoppel.

La société SOCIETE9.) conteste finalement toute responsabilité solidaire, sinon *in solidum* avec les autres parties défenderesses en intervention. Celles-ci n'auraient eu avec l'association sans but lucratif SOCIETE10.) aucun rôle commun dans la réalisation de l'ouvrage et aucune faute commune ne serait démontrée, ni même alléguée.

La société SOCIETE9.) déclare finalement encore contester, tant en leur principe qu'en leur quantum, les montants réclamés par le SOCIETE1.).

A titre plus subsidiaire encore, la société SOCIETE9.) fait valoir que pour autant qu'une condamnation de l'association sans but lucratif SOCIETE10.) devait intervenir, la société SOCIETE7.) devrait alors la tenir quitte et indemne et garantir le règlement pour compte de celle-ci, respectivement de la société SOCIETE9.), et ce sur base de la qualité de l'association sans but lucratif SOCIETE10.) en tant que personne « *participant à la conception et à l'édification de l'ouvrage* » conformément aux termes de la police d'assurance contrôle.

Par rapport à l'assignation en intervention dirigée à son encontre dans le cadre de l'instance principale introduite par PERSONNE1.), l'association sans but lucratif SOCIETE10.) et la société SOCIETE9.) formulent les mêmes demandes et développent les mêmes moyens que ceux précédemment formulés et développés concernant l'instance introduite par le SOCIETE1.).

L'association sans but lucratif SOCIETE10.) et la société SOCIETE9.) déclarent finalement contester les demandes en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elles demandent la condamnation de la société SOCIETE6.) à leur payer un montant de 7.500.- euros, soit 3.750.- euros chacune sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de même que sur base de l'article 6-1 du Code civil et des articles 1382 et 1383 du même code.

Elles demandent encore la condamnation de la société SOCIETE6.), sinon de la société SOCIETE7.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Robert LOOS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) fait exposer qu'il aurait été assigné par PERSONNE1.) suivant exploit d'assignation du 6 septembre 2017. Dans son assignation, PERSONNE1.) ne requerrait aucune condamnation à son encontre.

PERSONNE2.) fait ensuite valoir qu'il serait mensonger de soutenir que les fuites dans son appartement ne seraient plus actives. Le taux d'humidité resterait élevé et les infiltrations n'auraient jamais cessé. Les améliorations réalisées par PERSONNE1.) au niveau de sa terrasse n'auraient pas non plus entraîné d'amélioration au niveau des infiltrations dans son appartement.

L'expertise FISCH aurait clairement permis d'établir que les infiltrations proviennent d'une malfaçon affectant le système d'évacuation des eaux. Les travaux n'auraient donc pas été exécutés selon les règles de l'art. Les travaux de réparation de son appartement auraient été évalués par l'expert FISCH au montant de 2.050.- euros qui serait donc à la charge du promoteur-vendeur, la société SOCIETE6.), auquel incomberait une obligation de résultat en application des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil. Il serait tenu des vices cachés en application des articles 1792 et 2270 du Code civil et aurait l'obligation de livrer un immeuble exempt de vices et malfaçons et conforme aux règles de l'art. La société SOCIETE6.) serait donc, en l'espèce, entièrement responsable.

PERSONNE2.) demande partant, la condamnation de la société SOCIETE6.) solidairement, sinon *in solidum* avec la société SOCIETE7.), à lui payer le montant de 2.050, augmenté des intérêts légaux, tels que de droit, à compter de l'introduction de la demande en justice, sinon tout autre montant à fixer *ex aequo et bono* par le Tribunal.

Il y aurait également lieu de condamner la société SOCIETE6.), solidairement, sinon *in solidum* avec la société SOCIETE7.), à payer au SOCIETE1.) le montant de 32.959,43.- euros à titre de réparation du préjudice subi par ce dernier ainsi que le montant de 4.548,91.- euros à titre de remboursement des frais d'expertise.

PERSONNE2.) demande encore la condamnation de la société SOCIETE6.) solidairement, sinon *in solidum* avec la société SOCIETE7.), à lui payer un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Bernard FELTEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance

La société **SOCIETE11.)** déclare soulever *in limine litis* l'irrecevabilité des demandes principales et en intervention pour cause de forclusion, pour absence de mandat dans le chef du SOCIETE1.) et pour absence d'intérêt à agir dans le chef de la société SOCIETE6.).

Elle précise, dans ce contexte, que la réception des parties communes serait intervenue en date du 31 octobre 2006. Le syndic de la copropriété aurait assisté à la réception et aurait été habilité pour réceptionner les parties communes. Les quelques réserves actées dans le procès-verbal de réception n'auraient pas concerné l'étanchéité de la terrasse de PERSONNE1.) et le droit luxembourgeois ne ferait pas la distinction entre réception provisoire et réception définitive. Le point de départ de l'assurance garantie décennale serait sans incidence sur le point de départ de la garantie légale des articles 1792 et 2270 du Code civil. Or, les actions principales auraient été introduites en date du 4 et du 6 septembre 2017 et les assignations en intervention auraient été introduites en date du 7 et 11 septembre 2017, soit plus de 10 ans après la réception de l'ouvrage.

Pour autant que la responsabilité de la société SOCIETE11.) serait à établir sur base de la responsabilité de droit commun, il y aurait lieu de faire application du délai de prescription de 10 ans prévu à l'article 189 du Code de commerce. La facture finale de la société SOCIETE11.) daterait du 30 décembre 2006. Son intervention serait donc clôturée depuis plus de 10 ans au jour de l'introduction de la demande du 4 septembre 2017.

La société SOCIETE11.) fait ensuite valoir que le syndicat des copropriétaires n'aurait pas valablement mandaté le syndic pour agir en justice et n'aurait, partant, pas respecté l'article 14, alinéa 5 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle précise que l'autorisation du 15 mai 2015 versée en cause concernerait une autre procédure et que, pour le surplus, elle ne serait pas suffisamment précise. Le mandat du 2 décembre 2016 serait, quant à lui, tardif, alors qu'il serait intervenu après l'expiration du délai de garantie. Les actions principales seraient partant irrecevables. Celles-ci et les demandes en intervention étant indivisibles, ces dernières seraient également à déclarer irrecevables.

Concernant le défaut d'intérêt à agir de la société SOCIETE6.), la société SOCIETE11.) déclare se rallier aux conclusions de l'association sans but lucratif SOCIETE10.) et de la société SOCIETE9.). Vu le contrat d'assurance souscrit avec la société SOCIETE7.) et couvrant sa responsabilité de constructeur, la société SOCIETE6.) ne subirait aucunes conséquences pécuniaires des actions principales introduites à son encontre. La société SOCIETE11.) serait également couverte par cette assurance. L'assignation en intervention à son encontre serait dès lors irrecevable, respectivement sans objet.

La société SOCIETE11.) déclare ensuite contester les allégations de PERSONNE1.) selon lesquelles elle aurait proposé les entreprises pour la réalisation des aménagements de la toitures-terrasses, aménagements qu'elle aurait coordonnés et qui auraient été réalisés sous son égide. Ceci aurait relevé de la responsabilité de la société SOCIETE8.).

La société SOCIETE11.) fait ensuite valoir que le rapport d'expertise FISCH lui serait inopposable. Elle n'aurait pas participé aux opérations d'expertise et le rapport ne lui aurait été communiqué qu'après coup.

A titre subsidiaire, elle demande le rejet du rapport d'expertise FISCH. Ainsi, après avoir constaté que suite aux aménagements réalisés par PERSONNE1.) sur sa terrasse, l'eau n'aurait plus pu s'évacuer et se serait infiltrée dans les murs, l'expert FISCH aurait étrangement considéré que le problème n'aurait pas eu lieu s'il y avait eu suffisamment d'avaloirs et de trop-pleins. Or, la société SOCIETE11.) conteste la conclusion de l'expert FISCH selon laquelle il n'y aurait pas eu suffisamment d'avaloirs et de trop-pleins. Les autres terrasses n'auraient eu aucun problème et auraient toutes eu le même nombre d'avaloirs et de trop-pleins. Il s'y ajouterait que l'expert FISCH n'aurait pas fait lui-même toutes les constatations figurant dans son rapport, mais se serait fié à certaines déclarations de PERSONNE1.) qui seraient, en l'occurrence formellement contestées. Le rapport d'expertise FISCH devrait ainsi être écarté des débats. A titre subsidiaire, il y aurait lieu de renvoyer l'affaire devant lui pour qu'il prenne position sur ses incohérences.

La société SOCIETE11.) soutient ensuite que les aménagements réalisés par PERSONNE1.) seraient la cause principale des dommages survenus. Le système d'évacuation aurait été parfaitement suffisant pour une terrasse normale et à supposer même qu'il aurait été sous-dimensionné, il n'existerait aucune relation de causalité entre ce sous-dimensionnement et les dégâts survenus. En tous les cas, si plusieurs causes devaient se trouver à l'origine des dégâts, le faute de PERSONNE1.) devrait être prise en compte en tant que cause d'exonération au moins partielle.

La société SOCIETE11.) soulève ensuite le défaut de qualité à agir dans le chef du SOCIETE1.) pour réclamer le remboursement des factures de la société SOCIETE14.) pour un montant de 12.363,14.- euros. L'intervention de la société SOCIETE14.) aurait eu pour objet le démontage et la rénovation des installations de PERSONNE1.). Il s'agirait des parties privatives de PERSONNE1.) pour lesquelles seul ce dernier aurait qualité à agir.

Pour le surplus, la société SOCIETE11.) soutient que les demandes du SOCIETE1.) ne seraient pas fondées. Les travaux d'étanchéité et d'évacuation des eaux des terrasses ne relèveraient pas de la responsabilité de la société SOCIETE11.). Sa mission aurait été limitée à la conception et au calcul des réseaux enterrés d'évacuation des eaux pluviales, c'est-à-dire des canalisations, mais non pas des descentes d'eau et des terrasses, mission qui aurait incombé à l'architecte, la société SOCIETE8.). Les montants réclamés sont également contestés par la société SOCIETE11.).

La demande principale n'étant pas fondée, la demande en intervention de la société SOCIETE6.) ne le serait pas non plus. A titre subsidiaire, la société SOCIETE11.) conteste toute faute dans son chef. Elle n'aurait rien à voir avec les travaux d'étanchéité et d'évacuation des eaux des terrasses et serait étrangère au sinistre.

Concernant la demande introduite par PERSONNE1.), la société SOCIETE11.) déclare la contester formellement. PERSONNE1.) ne rapporterait pas la preuve de son préjudice et ne verserait pas de pièces par rapport aux montants qu'il demande. Il se trouverait lui-même à l'origine de son préjudice en raison des travaux non conformes et non professionnels qu'il aurait fait réaliser sur sa terrasse. Il s'y ajouterait que la société SOCIETE11.) serait totalement étrangère aux travaux d'étanchéité critiqués par l'expert FISCH. Pour le surplus, elle déclare se rallier aux développements de la société SOCIETE6.).

La demande principale de PERSONNE1.) n'étant pas fondée, la demande en intervention de la société SOCIETE6.) ne le serait pas non plus. Elle rappelle que toute faute dans son chef laisserait d'être établie et que les travaux incriminés ne rentreraient pas dans le cadre de sa mission.

La société SOCIETE11.) fait ensuite valoir qu'au vu de ses développements, la demande de la société SOCIETE8.) à son encontre ne serait pas fondée.

A titre subsidiaire, elle soutient que les montants réclamés ne seraient pas justifiés.

A titre plus subsidiaire, elle fait valoir que la société SOCIETE7.) devrait la tenir quitte et indemne de toute condamnation sur base du contrat d'assurance conclu entre la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE17.) qui couvrirait toutes les interventions de tous les corps de métier.

A titre encore plus subsidiaire, elle demande la condamnation de la société SOCIETE8.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation à son encontre, alors que la société SOCIETE8.) aurait été chargée d'une mission de direction générale du projet et de la coordination des différents corps de métiers sur le chantier.

La société SOCIETE11.) demande finalement le rejet des demandes en paiement d'une indemnité de procédure formulées à son encontre. Elle demande, de son côté, la condamnation de la société SOCIETE6.) à lui payer une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle demande, en outre, sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil, la condamnation de la société SOCIETE6.) au remboursement de ses frais et honoraires d'un montant de 22.399,45.- euros qu'elle aurait dû régler dans le cadre de la présente instance ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Rosario GRASSO qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société **SOCIETE17.)** fait exposer que suivant le rapport RD6 du bureau de contrôle SOCIETE9.) et l'avenant du 28 juin 2011, le point de départ de la garantie biennale et décennale aurait été fixé au 27 septembre 2007.

Les demandes du SOCIETE1.) et de PERSONNE1.) à son encontre seraient à rejeter. Le montant des réparations à charge des responsables au sens des articles 1792 et 2270 du Code civil ne serait pas nécessairement intégralement couverts par la police d'assurance. Il conviendrait de prendre en considération les termes du contrat d'assurance, ses conditions de couverture, ses exclusions, franchises et limites de garantie.

Aux termes du contrat d'assurance, l'ensemble des frais liés à des modifications préconisées par l'expert FISCH, telles que l'installation d'avaloirs et de trop-pleins supplémentaires ou les modifications de la rigole d'évacuation seraient exclus de la couverture d'assurance. Concernant la demande du SOCIETE1.) relative aux réparations urgentes d'un montant de 895,25.- euros, il y aurait lieu de constater que les seules informations contenues dans la facture y relative seraient insuffisantes pour déterminer si ces frais sont couverts par la police d'assurance. Le montant serait de toute façon inférieur au montant minimal de la franchise applicable.

La société SOCIETE17.) déclare ensuite se rallier aux conclusions de la société SOCIETE11.) par rapport à l'absence de qualité à agir dans le chef du SOCIETE1.) relativement aux frais de la société SOCIETE18.) pour le démontage et la rénovation de la terrasse de PERSONNE1.). L'enlèvement de ces aménagements n'aurait pas été la conséquence d'un vice ou d'une malfaçon affectant l'immeuble et il aurait de toute façon appartenu à PERSONNE1.) de procéder à leur enlèvement, puisqu'ils auraient été en relation causale avec les désordres survenus dans l'appartement de PERSONNE2.). La demande du SOCIETE1.) quant à ces frais serait donc, en tout état de cause, à rejeter.

Pour le surplus, la demande du SOCIETE1.) serait à rejeter, alors que la couverture d'assurance ne jouerait pas au titre des revendications tenant aux dommages matériels invoqués.

La demande du SOCIETE1.) relative au remboursement des frais d'expertise devrait suivre le même sort.

Concernant les demandes de PERSONNE1.), la société SOCIETE17.) fait exposer que sa demande de réparation trouverait son origine dans les aménagements qu'il aurait lui-même réalisés. La garantie de la police d'assurance n'aurait pas vocation à s'appliquer.

La garantie ne couvrirait que les travaux qui auraient été contrôlés par un bureau de contrôle.

La société SOCIETE17.) conteste, par ailleurs, toute prétendue privation de jouissance de la terrasse. Une telle perte de jouissance ne serait pas établie et ne serait que la conséquence des propres aménagements de PERSONNE1.). A titre subsidiaire, elle fait valoir que le montant réclamé serait excessif et qu'il y aurait lieu de faire application de la limite de garantie fixée à 12.400.- euros.

La demande de la société SOCIETE11.) visant à se voir tenir quitte et indemne par la société SOCIETE17.) serait à rejeter, alors que la police d'assurance ne couvrirait pas les revendications des parties demanderesses. A titre subsidiaire, il y aurait lieu de faire application de la limite de garantie.

Concernant la demande de la société SOCIETE9.) visant à se voir tenir quitte et indemne, celle-ci serait à déclarer non fondée. La société SOCIETE9.) ne serait pas une partie assurée par la police d'assurance. Sa responsabilité ne serait partant pas couverte. En outre, la police d'assurance ne couvrirait pas les revendications des parties demanderesses et, à titre subsidiaire, il y aurait lieu de faire application de la limite de garantie.

Concernant la demande de PERSONNE2.), la société SOCIETE17.) rappelle encore une fois que les revendications du SOCIETE1.) et de PERSONNE1.) ne seraient pas couvertes par la police d'assurance. Les dommages subis par PERSONNE2.) seraient des dommages consécutifs à un sinistre non couvert, de sorte que sa demande serait à rejeter.

Les demandes en paiement d'une indemnité de procédure seraient à rejeter et il y aurait lieu de condamner les parties demanderesses aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Christian POINT qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Le **SOCIETE1.)** fait répliquer, quant au moyen de forclusion soulevé, que la date de la réception qui lui serait opposée au 31 octobre 2006 est contesté et qu'il ne serait pas établi que le SOCIETE1.) ait signé le document entier en question. Le document serait en partie illisible, comporterait de nombreuses réserves. Plusieurs dates y seraient mentionnées. Il serait impossible de déterminer qui était présent.

Aucun procès-verbal établissant la date réelle de réception des parties communes avec levée de toutes les réserves ne serait versé. Il ne pourrait y avoir réception et acceptation des travaux lorsqu'il existerait de multiples et sérieuses réserves. Aucune réception des travaux ne serait partant intervenue et les délais de garantie des articles 1642-1 et 1646-1 n'auraient pas commencé à courir. Les règles de la responsabilité de droit commun et un délai de garantie de 30 seraient applicables.

Le SOCIETE1.) fait ensuite valoir que la forclusion prévue à l'article 189 du Code de commerce ne trouverait pas application en l'espèce, s'agissant d'obligations visées par les règles spéciales des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil.

Concernant le mandat donné au syndic pour introduire la présente instance, il y aurait lieu de se référer à l'autorisation donnée par l'assemblée générale en date du 2 décembre 2016.

Dans la mesure où le délai de prescription de 30 ans s'appliquerait, il n'y aurait pas lieu de distinguer entre menus et gros ouvrages. Le vendeur aurait l'obligation de livrer un immeuble exempt de vices et malfaçons. Il s'agirait d'une obligation de résultat.

PERSONNE1.) fait répliquer, quant au moyen de forclusion, que le premier incident concernant les infiltrations daterait de 2008.

La garantie décennale aurait été signée le 22 septembre 2007 et aurait pris effet le 27 septembre 2007.

Il n'aurait pas signé le procès-verbal de réception qui contiendrait, au demeurant, une réserve expresse concernant les vices cachés.

Une assignation en référé aurait été lancée par le SOCIETE1.) en date du 28 et du 29 décembre 2016. Elle aurait eu pour objet le présent litige et démontrerait que le vice se serait révélé endéans les 10 ans à partir de la réception. La prescription aurait été interrompue par l'assignation en référé.

Les opérations d'expertise, au cours desquelles le vice aurait été révélé, auraient encore été en cours au moment où les parties demanderesses auraient fait signifier leurs assignations. Le « *bref délai* » de dénonciation n'aurait donc même pas encore commencé à courir au moment de l'introduction des demandes.

Toutes les demandes formulées à son encontre seraient partant à rejeter.

L'expertise réalisée serait à déclarer opposable à la société SOCIETE11.) qui aurait eu tout loisir d'en discuter le contenu dans le cadre de la présente instance. Les conclusions de l'expert seraient, en outre, parfaitement claires, de sorte qu'aucun renvoi de l'affaire à l'expert ne serait nécessaire.

Quant au préjudice subi, après avoir déclaré augmenter sa demande et l'étendre à l'encontre de la société SOCIETE11.), PERSONNE1.) sollicite la condamnation solidaire, sinon *in solidum* de la société SOCIETE6.), de la société SOCIETE17.) et de la société SOCIETE11.) à lui payer le montant de 179.579,52.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il demande encore la condamnation de la société SOCIETE6.) et de la société SOCIETE7.) à lui payer 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 ainsi que leur condamnation aux frais dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Jean-Jacques LORANG qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance

Il demande encore la condamnation du SOCIETE1.) et de la société SOCIETE11.) au paiement d'un montant de 5.000.- 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.

2. Appréciation du Tribunal

2.1. Quant au moyen de forclusion des demandes

La société SOCIETE6.), la société SOCIETE11.), l'association sans but lucratif SOCIETE10.), la société SOCIETE9.) et la société SOCIETE8.) soulèvent la forclusion des demandes introduites par le SOCIETE1.) et PERSONNE1.).

Celles-ci auraient été introduites plus de 10 ans après l'achèvement des ouvrages critiqués, leur réception ayant eu lieu le 31 octobre 2006.

La qualification de la nature des relations contractuelles existant ou ayant existé entre parties permet de déterminer le régime de responsabilité applicable au litige. Cette qualification permet également de régler la question de la forclusion de l'action introduite, alors que les délais d'action et de garantie dépendent du régime juridique applicable à l'action intentée par le demandeur.

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.* »

Il n'est pas autrement contesté que les copropriétaires des résidences SOCIETE3.) et SOCIETE4.) ont acheté leurs lots par conventions de vente en l'état futur d'achèvement de la société ADRESSE11.). Il n'est pas non plus contesté que cette dernière a fait l'objet d'une fusion-absorption par la société SOCIETE6.), de sorte que les droits et obligations découlant desdites conventions ont été repris par la société SOCIETE6.).

En matière de vente d'immeuble à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices. L'article 1648 du Code civil n'est pas applicable à la vente en l'état futur d'achèvement et aucun bref délai de dénonciation n'est applicable.

L'article 1646-1 du Code civil prévoit que « *Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des*

articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur. »

Il y a encore lieu de relever que le régime de responsabilité des promoteurs diffère suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause. En effet, l'article 1646-1 du Code civil ne renvoie à la garantie décennale des constructeurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par une disposition particulière, l'article 1642-1 de ce même Code.

Il y a encore lieu de préciser que l'application des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil prévoit qu'il y ait eu réception de l'immeuble. Il faut donc qu'il y ait eu réception de l'ouvrage par l'acquéreur pour que les délais de la garantie décennale et biennale commencent à courir.

Il appartient à la partie qui invoque l'existence d'une réception faisant courir les délais de garantie de prouver celle-ci.

La réception est l'acte par lequel les parties au contrat constatent que l'ouvrage réalisé est conforme à ce qui avait été convenu entre parties et que les travaux de construction ont été exécutés selon les règles de l'art. La réception des travaux étant comprise comme un acte juridique, elle doit résulter d'une volonté non équivoque de l'acquéreur de recevoir les travaux.

La réception d'un immeuble peut être expresse ou tacite. La réception expresse résulte d'un procès-verbal de réception.

En l'espèce, la société SOCIETE6.), la société SOCIETE11.), l'association sans but lucratif SOCIETE10.), la société SOCIETE9.) et la société SOCIETE8.) se prévalent d'un document dénommé « *rapport de réception définitive* ».

Celui-ci renseigne : « *Les personnes présentes ont constaté que les ouvrages correspondent aux prescriptions, fonctionnent normalement et donnent satisfaction.*

Ils ont donc, sous réserve de constatations ultérieures de vices inapparents ou vices cachés, réceptionné les parties communes des bâtiments A & B de la résidence ADRESSE11.).

Le promoteur remettra un exemplaire à SOCIETE15.). [...] »

Le document comprend 6 pages. Les pages 2 à 5 portent l'intitulé « *liste des retouches* » et comportent une énumération de réserves rédigées à la main, parfois difficilement lisibles.

La page 6 est libellée comme suit : « *Les retouches en question seront exécutées jusqu'au 28 février 2007 au plus tard. La levée des remarques est à programmer avant*

cette date. » Sous l'intitulé « *Observations particulières* » se trouve encore rédigées à la main certaines observations/réserves.

Le document mentionne ensuite :

« *Diffusion :*

Maître d'ouvrage à l'attention de : SOCIETE19.)

SOCIETE20.) s.a. à l'attention de : SOCIETE21.)

SOCIETE15.) s.à.r.l. : SOCIETE22.)

Fait en ... exemplaires à Luxembourg le 31.10.06 ».

Il semblerait cependant que la date du 31.01.07 ait été inscrite à la main par-dessus celle du 31 octobre 2006.

Le document comporte finalement un certain nombre de signatures dont une sous l'intitulé « *le maître de l'ouvrage* », une sous l'intitulé « *SOCIETE20.)* » et une sous l'intitulé « *SOCIETE15.)* ». Un certain nombre de signatures figure encore sous l'intitulé « *COPROPRIETAIRES* ».

En bas de la dernière page figurent encore, rédigées à la main, trois dates de levées de retouches : au 7 mars 2007, au 15 mai 2007 et au 10 octobre 2007.

Le SOCIETE1.) fait valoir qu'il ne serait pas établi qu'il ait signé le document entier en question. Le document serait en partie illisible, comporterait de nombreuses réserves. Plusieurs dates y seraient mentionnées. Il serait impossible de déterminer qui était présent.

Il soutient encore qu'aucun procès-verbal établissant la date réelle de réception des parties communes avec levée de toutes les réserves ne serait versé. Il ne pourrait y avoir réception et acceptation des travaux lorsqu'il existerait de multiples et sérieuses réserves.

PERSONNE1.) fait valoir que la garantie décennale aurait été signée le 22 septembre 2007 et aurait pris effet le 27 septembre 2007.

Il n'aurait pas signé le procès-verbal de réception qui contiendrait, au demeurant, une réserve expresse concernant les vices cachés.

L'assignation en référé-expertise lancée par le SOCIETE1.) en date du 28 et du 29 décembre 2016 aurait valablement interrompu le délai de prescription.

Le « *bref délai* » de dénonciation n'aurait pas encore commencé à courir au moment de l'introduction des demandes, alors que les opérations d'expertise, au cours desquelles le vice aurait été révélé, auraient encore été en cours au moment où les parties demanderesses auraient fait signifier leurs assignations.

- **concernant la date de la réception et la signature du procès-verbal**

Le Tribunal rappelle qu'en application de l'article 1315 du Code civil, « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

Cette répartition de la charge de la preuve se fonde sur l'idée, de sens commun, selon laquelle, en principe, une personne n'est pas supposée être tenue par une obligation, mais que s'il est démontré qu'elle est obligée et qu'elle soutient qu'elle est libérée de cette obligation, il lui appartient alors de l'établir (P. VAN OMMESLAGHE, Droit des obligations, Tome III, Bruxelles, Bruylant, 2010, p.2261, n°1650).

En l'espèce, la société SOCIETE6.) verse aux débats un document dénommé « *Rapport de réception définitive* ».

Ce document, bien que partiellement difficile à déchiffrer et passablement désordonné, renferme toutefois un certain nombre d'informations parfaitement lisibles que le SOCIETE1.) et PERSONNE1.) ne sauraient se contenter de contester pour qu'elles soient ignorées.

Il s'ensuit que le SOCIETE1.) ne peut pas simplement et sans autre explication contester avoir été valablement représenté lors de la réception des parties communes et contester la signature du procès-verbal de réception à la date y figurant par son représentant.

Le Tribunal rappelle, dans ce contexte, qu'aux termes de l'article 11 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique. Par application de l'article 12 de cette loi, le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Suivant l'article 14, point 4. de cette loi, le syndic représente le syndicat dans tous les actes en justice, et conformément à son point 3, le syndic ne peut intenter une action en justice que s'il a été autorisé par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il n'est, en l'espèce, pas contesté que la société SOCIETE15.) ait exercé les qualités de syndic de la copropriété des résidences SOCIETE3.) et SOCIETE4.), ni qu'en cette qualité, celle-ci ait disposé des pouvoirs suffisants pour représenter la copropriété lors de la réception, ni encore pour signer le procès-verbal de réception litigieux.

Or, force est de constater que, d'après les informations figurant dans ledit procès-verbal, un représentant de la société SOCIETE15.) était bien présent lors de la signature du procès-verbal de réception et l'a signé.

Le SOCIETE1.) ne saurait dès lors soutenir que le syndic qui le représente n'aurait pas valablement signé le document.

Dans ce même contexte, il est inopérant que PERSONNE1.) n'ait pas été présent, ni n'ait signé le procès-verbal, alors qu'en l'espèce, le syndic de la copropriété des deux résidences, à savoir la société SOCIETE15.), représentait valablement le SOCIETE1.) lors de la réception, y compris PERSONNE1.), et était habilité à réceptionner les parties communes des deux résidences pour le compte de tous les copropriétaires.

Concernant la date figurant sur le procès-verbal de réception, la date imprimée du 31 octobre 2006 a été remplacée par celle du 31 janvier 2007 par une mention manuscrite. Il convient donc de retenir que le procès-verbal de réception porte la date du 31 janvier 2007 et que la réception des parties communes a eu lieu à cette date au plus tard.

- concernant l'acceptation de l'ouvrage nonobstant les réserves figurant dans le procès-verbal et au point de départ des garanties biennales et décennales

Il est rappelé que le droit luxembourgeois ne fait pas la distinction entre les notions de réception provisoire et réception définitive et il a ainsi été retenu que « *contrairement à la solution adoptée par les juridictions belges, les juridictions françaises et luxembourgeoises ne connaissent qu'une réception unique et il n'y a pas lieu de distinguer entre une réception provisoire et une réception définitive* » (TAL 5 juin 2003, n°69.900 du rôle).

Dès lors, un procès-verbal de réception qui contient des réserves concernant certains ouvrages, retarde le point de départ du délai pour les ouvrages visés par ces réserves, mais pour les travaux non incriminés le délai commence à courir (PERSONNE3.), Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pas. 1990, p. 4, n° 4).

Toutefois, si une procédure de réception particulière a été convenue entre parties, il y a lieu de suivre cette procédure, étant donné qu'elle est alors entrée dans le champ contractuel.

La jurisprudence luxembourgeoise a ainsi retenu que : « *Au cas où le contrat prévoit deux réceptions successives, les travaux sont mis à disposition du maître de l'ouvrage à leur achèvement pour être d'abord examinés et pour ensuite être mis à l'épreuve jusqu'à la réception définitive qui, elle, est la reconnaissance définitive et irrévocable de la conformité des travaux et leur agréation. La réception provisoire, quant à elle, n'est qu'une réception consentie sous condition suspensive* » (Cour 14 février 2001, numéro 22109 du rôle ; Cour 11 juin 2015, numéro 40114 du rôle).

En l'espèce, il ne résulte d'aucun élément du dossier, et il n'est d'ailleurs pas soutenu, que les parties auraient expressément convenu qu'en cas de réserves inscrites dans le rapport de réception, il ne sera procédé qu'à une réception provisoire.

Il n'est, par ailleurs, pas établi que parmi les annotations faisant l'objet de réserves dans le procès-verbal litigieux, figureraient les désordres faisant l'objet du litige actuellement

pendant entre parties. L'allégation selon laquelle le document serait partiellement illisible ne permet pas d'en déduire que les désordres y seraient nécessairement mentionnés.

Il ne résulte, en outre, d'aucun autre élément du dossier que les désordres faisant l'objet du présent litige auraient existé avant la réception, respectivement la prise de possession des lieux, ni qu'ils auraient été dénoncés, ni avant la réception de l'ouvrage, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession.

Il résulte, au contraire, des éléments du dossier et des explications des uns et des autres que les infiltrations ne se seraient manifestées, pour la première fois, qu'en 2008.

Les désordres invoqués sont partant à qualifier de vices cachés.

En effet, dès lors qu'ils ne sont pas constatés lors de la réception, ils sont à qualifier de vices cachés susceptibles de survenir et d'être constatés plus tard. C'est dans ce contexte, qu'il convient de lire la deuxième phrase du procès-verbal libellée comme suit : *« Ils ont donc, sous réserve de constatations ultérieures de vices inapparents ou vices cachés, réceptionné les parties communes des bâtiments A & B de la résidence SOCIETE13.). »* Il ne s'agit pas d'une « réserve » particulière par rapport aux vices cachés, telle que tente de l'argumenter PERSONNE1.).

Il s'ensuit qu'à défaut pour les parties d'avoir prévu une procédure particulière de réception et à défaut de réserve dans le procès-verbal par rapport aux désordres faisant l'objet du présent litige, la date du procès-verbal de réception litigieux fixe le point de départ de la garantie biennale et décennale par rapport aux parties communes.

A cet égard, il y a lieu de préciser que c'est à tort que PERSONNE1.) soutient que la garantie décennale aurait été signée le 22 septembre 2007 et aurait pris effet le 27 septembre 2007.

Le point de départ fixé dans le contrat d'assurance conclu entre la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE17.), le cas échéant, sur base d'un rapport établi par l'organisme de contrôle, SOCIETE9.), n'est pas de nature à remettre en cause le régime légal applicable et le point de départ de la garantie biennale et décennale conformément aux constatations qui précèdent.

- concernant la nature des désordres

PERSONNE1.) fait exposer que si le SOCIETE1.) ne pourrait être concerné que par les parties communes de l'immeuble, cette notion ne regrouperait qu'en partie la problématique du préjudice qui lui serait accru.

Cette allégation, quelque peu confuse, n'a pas été autrement développée par PERSONNE1.).

Il convient cependant de relever que la réception à laquelle il a été procédé, conformément au procès-verbal de réception litigieux, ne concerne que les parties communes et que le délai de prescription a donc commencé à courir à la date de cette réception uniquement par rapport aux parties communes.

Il convient donc de déterminer la nature des désordres qui se trouvent à l'origine des dommages invoqués, tant par le SOCIETE1.), que par PERSONNE1.), ou encore par PERSONNE2.).

Aux termes de l'article 3 point 2 de la loi du 16 mai 1975, sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes : les terrasses, balcons, balustrades et garde-corps, à l'exclusion du revêtement superficiel des terrasses et balcons invisible de l'extérieur.

A contrario de l'article 3 point 2 *in fine* de la loi du 16 mai 1975 qui exclut expressément « le revêtement superficiel des terrasses et balcons invisible de l'extérieur » des parties communes, il peut être admis que les isolations ne sont jamais, à défaut de convention contraire expresse, réputées privatives. Seul le revêtement superficiel, invisible de l'extérieur, est présumé privatif, tous les autres éléments étant réputés parties communes, à défaut de convention contraire (M. Elter, F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, mise à jour 1988, nos 286 et 290).

La terrasse à laquelle un seul copropriétaire a accès et qui constitue même partiellement seulement une toiture-terrasse, est utile à l'ensemble des copropriétaires, en tant que couverture assurant l'étanchéité de l'immeuble entier, d'où sa qualité de partie commune de la copropriété (Cour 1^{er} avril 2015, numéro 40911 du rôle).

En l'absence du règlement de copropriété, la terrasse de PERSONNE1.) est donc à qualifier de partie commune, à l'exclusion du seul revêtement superficiel qui est privatif. Or, les désordres constatés concernent le système d'évacuation des eaux, l'insuffisance d'avaloirs et de trop-pleins, tels que l'expert FISCH l'a relevé dans son rapport. Les désordres invoqués par le SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont des désordres affectant, partant, les parties communes de l'immeuble.

- concernant l'interruption du délai de prescription

PERSONNE1.) fait valoir qu'une assignation en référé aurait été lancée par le SOCIETE1.) en date du 28 et du 29 décembre 2016. Elle aurait eu pour objet le présent litige et démontrerait que le vice se serait révélé endéans les 10 ans à partir de la réception. Le délai de prescription aurait ainsi été interrompu par l'assignation en référé.

Or, une assignation en référé n'a pas d'effet interruptif de la prescription (Georges Ravarani, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, P. 28, p. 25, n° 49 ; CA 13 mai 2004, no. rôle 27696).

Le délai de garantie décennale est un délai préfix. Il ne peut donc être suspendu (Civ. 3e, 26 nov.1970, Bull.civ. III, n° 635, p. 461; D. 1971. Somm. 93; 4 juin 1970, Bull. civ. III, n° 375, p. 273; D. 1970. 674 et la note). Il n'est interrompu que par une assignation au fond, l'assignation en référé ne produisant pas d'effet interruptif.

La réception définitive des parties communes, et sans réserve par rapport aux désordres en cause dans la présente affaire, ayant eu lieu en date du 31 janvier 2007 (au plus tard), il y a lieu de retenir que les demandes principales introduites par assignation du 4 et 6 septembre 2017 sont tardives pour avoir été introduites plus de dix ans après la réception.

La demande de PERSONNE2.) suit le même sort que les demandes principales, dès lors qu'elle est fondée sur la même base légale à l'encontre de la société SOCIETE6.) et que PERSONNE2.) n'a formulé cette demande que postérieurement à l'introduction des demandes principales dans le cadre de ses conclusions.

Le Tribunal rappelle qu'en matière de vente d'immeuble à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices, de sorte que le régime de droit commun des articles 1142 et suivants du Code civil ne trouve pas application en l'espèce.

Les parties au litige ayant été liées par un contrat, leurs demandes sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil sont à déclarer irrecevables, par application du principe du non-cumul de la responsabilité contractuelle et délictuelle.

Au vu du sort réservé aux demandes principales, les demandes en intervention introduites par la société SOCIETE6.) par exploit du 7 septembre 2017 à l'encontre de la société SOCIETE8.), de l'association sans but lucratif SOCIETE10.) de la société SOCIETE11.) et de PERSONNE1.) ainsi que par exploit du 11 septembre 2017 à l'encontre de la société SOCIETE8.), de l'association sans but lucratif SOCIETE10.) et de la société SOCIETE11.), devenues sans objet, sont à déclarer irrecevables.

2.2. Quant aux demandes accessoires

La société SOCIETE11.) demande, sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil, la condamnation de la société SOCIETE6.) à lui rembourser des frais et honoraires d'avocat d'un montant de 22.399,45.- euros qu'elle aurait dûs régler dans le cadre de la présente instance.

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.

Il appartient à la société SOCIETE11.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE6.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Or, en l'espèce, bien qu'elle verse un certain nombre de mémoires d'honoraires, la société SOCIETE11.) ne verse aucune preuve de paiement desdits honoraires. Elle reste, partant, en défaut de rapporter la preuve de son préjudice.

S'agissant des demandes réciproques 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 (C. cass. fr., 2^{ème} chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; C. cass., 2 juillet 2015, arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

A défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

Le Tribunal relève, dans ce contexte, que l'association sans but lucratif SOCIETE10.) et la société SOCIETE9.) demandent la condamnation de la société SOCIETE6.) à leur payer un montant de 7.500.- euros, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sur base de l'article 6-1 du Code civil et sur base des articles 1382 et 1383 du même code, le tout sans distinction, ni ordre de subsidiarité. Or, à défaut d'exposer en quoi la procédure initiée par la société SOCIETE6.) serait abusive, respectivement en quoi consisterait la faute de celle-ci, la demande de l'association sans but lucratif SOCIETE10.) et de la société SOCIETE9.) est à déclarer non fondée sur toutes les bases légales invoquées.

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 qu'il a introduite, avec distraction au profit de Maître Karin SCHMITT, de Maître Jean-Jacques LORANG, de Maître Lex THIELEN, de Maître Bernard FELTEN, de Maître Robert LOOS et de Maître Christian POINT qui la demandent, chacun pour sa part, alors qu'ils affirment en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) sera condamné à tous les frais et dépens de l'instance principale qu'il a introduite, avec distraction au profit de Maître Karin SCHMITT, de Maître Jean-Jacques LORANG, de Maître Lex THIELEN, de Maître Bernard FELTEN, de Maître Robert LOOS et de Maître Christian POINT qui la demandent, chacun pour sa part, alors qu'ils affirment en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE6.) sera condamnée à tous les frais et dépens des deux instances en intervention qu'elle a introduites, avec distraction au profit de Maître Karin SCHMITT, de Maître Jean-Jacques LORANG, de Maître Lex THIELEN, de Maître Bernard FELTEN, de Maître Robert LOOS, de Maître Christian POINT et de Maître Rosario GRASSO qui la demandent, chacun pour sa part, alors qu'ils affirment en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS:

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit que le SOCIETE1.) DES RÉSIDENCES SOCIETE3.) & SOCIETE4.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont forclos pour agir sur le fondement de la garantie décennale prévue à l'article 1646-1 du Code civil,

partant, dit les demandes du SOCIETE1.) DES RÉSIDENCES SOCIETE23.), de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), sur ce fondement, irrecevables,

dit les demandes du SOCIETE1.) DES RÉSIDENCES SOCIETE23.) et de PERSONNE1.), invoquées à titre subsidiaire sur base des articles 1134 et 1142 et suivants du Code civil, et à titre plus subsidiaire sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil irrecevables,

dit les demandes en intervention introduites par la société anonyme SOCIETE6.) S.A. en date du 7 et 11 septembre 2017 irrecevables,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE11.) S.A. en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat non fondée,

dit les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées,

dit la demande de l'association sans but lucratif SOCIETE9.) et de la société anonyme SOCIETE9.) S.A. en condamnation de la société anonyme SOCIETE6.) S.A. à leur payer un montant de 7.500.- euros sur base de l'article 6-1 du Code civil et sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil non fondée,

condamne le SOCIETE1.) SOCIETE12.) & SOCIETE4.) à tous les frais et dépens de l'instance principale qu'il a introduite, avec distraction au profit de Maître Karin SCHMITT, de Maître Jean-Jacques LORANG, de Maître Lex THIELEN, de Maître Bernard FELTEN, de Maître Robert LOOS et de Maître Christian POINT qui la demandent, chacun pour sa part, alors qu'ils affirment en avoir fait l'avance,

condamne PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance principale qu'il a introduite, avec distraction au profit de Maître Karin SCHMITT, de Maître Jean-Jacques LORANG, de Maître Lex THIELEN, de Maître Bernard FELTEN, de Maître Robert LOOS et de Maître Christian POINT qui la demandent, chacun pour sa part, alors qu'ils affirment en avoir fait l'avance.

condamne la société anonyme SOCIETE6.) S.A. à tous les frais et dépens des deux instances en intervention qu'elle a introduites, avec distraction au profit de Maître Karin SCHMITT, de Maître Jean-Jacques LORANG, de Maître Lex THIELEN, de Maître Bernard FELTEN, de Maître Robert LOOS, de Maître Christian POINT et de Maître Rosario GRASSO qui la demandent, chacun pour sa part, alors qu'ils affirment en avoir fait l'avance.