

Jugement civil n°185/15 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, 23 octobre 2015

Numéros 113509, 115355, 117784 et 125243 du rôle (Jonction)

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Dilia COIMBRA, juge,
Laura FAVAS, juge-délégué,
Eric BLAU, greffier.

**I. et III.
113.509 et 117.784**

ENTRE :

1. **le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RES.1.)**, sis à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),
2. **A.)**, fonctionnaire d'Etat en retraite, et son épouse
3. **B.)**, sans état particulier, demeurant ensemble à L-(...),
4. **C.)**, pensionné, demeurant à F-(...),
5. **D.)**, directeur, demeurant à L-(...),
6. **E.)**, avocat à la Cour, demeurant à L-(...),
7. **F.)**, secrétaire générale adjoint, demeurant à B-(...),

8. **G.**), ingénieur-civil, demeurant à L-(...),
9. **H.**), sans état particulier, demeurant à L-(...),
10. **I.**), sans état particulier, demeurant à L-(...),
11. **J.**), employée privée, demeurant à L-(...),
12. **K.**), gérant de société, demeurant à L-(...),
13. **L.**), fonctionnaire d'Etat, demeurant à L-(...),
14. **M.**), économiste, demeurant à L-(...),
15. **N.**), fonctionnaire, demeurant à L-(...),
16. **O.**), fonctionnaire d'Etat, et son épouse,
17. **P.**), sans état particulier, demeurant ensemble à L-(...),
18. **la société civile immobilière SOC.2.)**, représentée par ses associés, établie à L-(...), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro E (...),
19. **Q.**), employée privée, demeurant à L-(...),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation et d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg des 28 décembre 2007 et 25 septembre 2008 et d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Georges WEBER, en remplacement de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch du 28 décembre 2007,

comparant par Maître TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. **la société à responsabilité limitée SOC.3.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL du 28 décembre 2007,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. **R.**), épouse (...), sans état, demeurant à L-(...), en sa qualité d'héritière de feu Monsieur **S.**), architecte, ayant demeuré de son vivant à L-(...), décédé en date du 15 octobre 2006 à (...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER du 28 décembre 2007,

3. **T.**), veuve **S.**), sans état, ayant demeuré à (...), demeurant actuellement à L-(...), en sa qualité d'héritière de feu **S.**), décédé en date du 15 octobre 2006 à (...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL du 25 septembre 2008,

les parties sub 2. et 3. comparant par Maître Victor GILLEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II.

115.355

ENTRE :

la société à responsabilité limitée SOC.3.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 8 mai 2008,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. **la société à responsabilité limitée SOC.4.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit ENGEL du 8 mai 2008,

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant Luxembourg,

2. **la société en commandite simple SOC.5.) S.à r.l. & Co, secs**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son associée commanditée en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOC.5.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), et représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit ENGEL du 8 mai 2008,

ne comparant pas,

IV.

125243

ENTRE :

la société à responsabilité limitée SOC.3.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

partie demanderesse aux termes de deux exploits d'assignation en intervention de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 29 septembre 2009 et de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 30 septembre 2009,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. **T.**), veuve **S.**), architecte, ayant demeuré à (...), demeurant actuellement à L-(...), en sa qualité d'héritière de feu **S.**), décédé en date du 15 octobre 2006 à (...),

2. **R.**), épouse (...), sans état connu, demeurant à L-(...), en sa qualité d'héritière de feu Monsieur **S.**), architecte, ayant demeuré de son vivant à L-(...), décédé en date du 15 octobre 2006 à (...),

parties défenderesses aux fins des prédicts exploits ENGEL et RUKAVINA,

comparant par Maître Victor GILLEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 3 avril 2015.

Ouï Madame le juge Dilia COIMBRA en son rapport oral à l'audience publique du 2 octobre 2015.

Ouï les parties demandereses au principal par l'organe de leur mandataire Maître Frédéric KRIEG, avocat à la Cour, en remplacement de Maître TURPEL, avocat constitué.

Ouï la S.à.r.l. **SOC.3.)** par l'organe de son mandataire Maître David GROSS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Alain GROSS, avocat constitué.

Ouï **R.)** et **T.)** par l'organe de leur mandataire Maître Victor GILLEN, avocat constitué.

Ouï la S.à.r.l. **SOC.4.)** par l'organe de son mandataire Maître Pierre BRASSEUR, avocat constitué.

Revu le jugement civil n°90/12 du 25 avril 2012.

Revu le jugement civil n°93/13 du 3 mai 2013 qui, avant tout autre progrès en cause, a ordonné une expertise complémentaire et a désigné l'expert Bertrand SCHMIT pour ce faire.

Il convient de rappeler brièvement que par exploits d'huissier des 28 décembre 2007 et 25 septembre 2008, les parties de Maître TURPEL ont assigné la S.à.r.l. **SOC.3.)** ainsi que les parties **R.)** et **T.)** afin d'obtenir leur condamnation solidaire, sinon *in solidum*, à indemniser les requérants au principal des préjudices qu'ils ont subis du chef des différents désordres dont serait affectée la résidence **RES.1.)**. Par exploit d'huissier du 8 mai 2008, la S.à.r.l. **SOC.3.)** a assigné en intervention la S.à.r.l. **SOC.4.)** ainsi que la S.à.r.l. **SOC.5.)** afin de les voir condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre dans le cadre de l'affaire principale. Par exploits d'huissier des 29 et 30 septembre 2009, la S.à.r.l. **SOC.3.)** a assigné en intervention **R.)** et **T.)** afin de les voir condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre dans le cadre de l'affaire principale.

Il convient également de rappeler brièvement les faits, à savoir qu'il résulte des conclusions des requérants au principal que la S.à.r.l. **SOC.3.)** se serait engagée à construire un immeuble à appartements en l'état futur d'achèvement à (...). Feu **S.)**, dont les parties défenderesses **R.)** et **T.)** sont les héritières, aurait été chargé de la conception de l'immeuble à appartement et de la surveillance des travaux. Les requérants au principal soutiennent que l'immeuble construit serait atteint de divers désordres, surtout au niveau de la façade et de l'étanchéité de l'immeuble.

Dans son jugement n°90/12 du 25 avril 2012, le Tribunal de céans a rappelé que pour que les dispositions protectrices de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction, ainsi que les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil soient applicables, il faut qu'il y ait eu réception de l'immeuble. Avant la réception définitive de l'immeuble, la responsabilité des constructeurs

s'analyse selon le droit commun tel qu'il découle de l'article 1147 du Code Civil (*Cour d'appel, 11 mai 2005, numéro 28935 du rôle*).

Dans le jugement civil n°93/13 du 3 mai 2013, le Tribunal de céans a notamment retenu qu'il n'y a eu ni réception tacite, ni réception expresse des travaux effectués par la S.à.r.l. **SOC.3.)** et ce par aucune des parties requérantes, y inclus les époux **A.)-B.)**. Le Tribunal a donc retenu qu'il y a lieu d'appliquer le droit commun des contrats conformément aux articles 1142 et suivants du Code Civil. Par application du droit commun, l'action se prescrit par trente ans. Le Tribunal a par conséquent retenu que les assignations introduites par les requérants en date du 28 décembre 2007 et 25 septembre 2008 sont recevables, le délai de trente ans n'étant manifestement pas écoulé.

Le Tribunal tient à rectifier la phrase qui figure malencontreusement à la page 30 du jugement civil n°93/13 du 3 mai 2013, suivant laquelle les époux **A.)-B.)** seraient forclos à agir. Il résulte de la motivation du jugement que le Tribunal a retenu qu'aucune des parties requérantes, y inclus les époux **A.)-B.)**, n'est forclos à agir et ce au vu du délai de droit commun de trente ans applicable à leurs demandes. Il y a partant lieu de faire abstraction de cette phrase et de retenir, conformément à la motivation qui figure à la page 25 du jugement du 3 mai 2013 et au dispositif dudit jugement, qu'aucune des parties requérantes, y inclus les époux **A.)-B.)**, n'est forclos à agir.

Suite au jugement civil n°93/13 du 3 mai 2013, l'expert Bertrand SCHMIT a rédigé un rapport d'expertise complémentaire qu'il a déposé en date du 5 mars 2014.

- Quant aux conclusions et constatations complémentaires de l'expert Bertrand SCHMIT

Il convient de résumer en quelques points le rapport d'expertise complémentaire dressé par l'expert Bertrand SCHMIT en date du 5 mars 2014. :

1. L'expert Bertrand SCHMIT a examiné les sols des différents appartements. Il a relevé des fissures de nature esthétique sur le marbre du living de l'appartement de Monsieur **A.)** situé au quatrième étage. L'expert a encore relevé des fissures dans le living ainsi que dans la cuisine de l'appartement de Madame **M.)**. Dans l'appartement de Madame **U.)**, l'expert a relevé des fissures dans la salle de bain. Il a

encore constaté que Monsieur **D.**) a refait tout le revêtement de sol il y a quelques années et que l'appartement de Madame **V.**) est complètement en rénovation.

Concernant l'origine de ces fissures au niveau du revêtement des sols des appartements, l'expert Bertrand SCHMIT retient que ces désordres sont probablement imputables à un « *manque de joint de dilatations au niveau des revêtements de sol en marbre ou en carrelages ainsi qu'un éventuel tassement de la chape de pose* ». L'expert préconise l'enlèvement des carrelages fissurés et la création de joints de dilatation avec un matériau souple de façon à permettre une dilatation correcte des revêtements de sol. Selon l'expert Bertrand SCHMIT, les fautes et responsabilités incombent au carreleur ou au marbrier.

L'expert Bertrand SCHMIT a évalué le coût des travaux de remise en état comme suit :

- 500 euros TTC pour la remise en état des fissures dans l'appartement de Monsieur **A.**) ;
- 1.500 euros TTC pour la remise en état des fissures dans l'appartement de Madame **M.**) ;
- 750 euros TTC pour la remise en état des fissures dans l'appartement de Madame **U.**)

L'expert a encore retenu une moins-value de 500 euros TTC pour Monsieur **D.**) qui a refait tout le revêtement de sol. Il a également retenu une moins-value de 500 euros TTC pour Madame **V.**) qui a complètement refait son appartement.

2. L'expert Bertrand SCHMIT s'est rendu en haut de l'immeuble, au niveau du vide sous toiture situé entre la toiture et la dalle en béton armé pour vérifier l'isolation thermique mise en place. L'expert a constaté que l'isolation a été exécutée.
3. L'expert a encore constaté d'anciennes traces d'infiltrations d'eau dans le garage. Etant donné que l'infiltration serait minimale et qu'elle ne causerait pas de dégâts aux objets se trouvant dans le garage, l'expert a proposé de retenir une moins-value de 1.000 euros. Il ne s'agirait que d'un problème esthétique qui n'affecterait pas la structure de l'immeuble.

Dans la mission d'expertise complémentaire ordonnée dans le jugement civil n°93/13 du 3 mai 2013, le Tribunal a notamment demandé à l'expert de déterminer si, suite à l'intervention de la S.à.r.l. **SOC.3.)**, les problèmes d'isolation, d'étanchéité et d'humidité persistent dans les appartements de la résidence **RES.1.)**, sise à L-(...), ou si, au contraire, ces désordres ont disparus. Le Tribunal a encore demandé à l'expert de déterminer si les problèmes d'isolation, d'étanchéité et d'humidité concernent uniquement l'appartement de Maître **E.)** au cinquième étage ou s'ils sont généralisés, affectant tous les appartements de la résidence **RES.1.)**.

Dans son rapport d'expertise complémentaire, l'expert Bertrand SCHMIT retient que suite à l'intervention de la S.à.r.l. **SOC.3.)**, les problèmes d'étanchéité, d'isolation et d'humidité ont disparu dans tous les appartements. L'expert a procédé à l'inspection de tous les appartements de la résidence, y compris celui de Maître **E.)**, et il a retenu qu'aucun appartement ne souffre de problèmes d'isolation, d'étanchéité et d'humidité. Seul le problème d'isolation des caissons des volets roulants persisterait.

Dans son jugement interlocutoire du 3 mai 2013, le Tribunal a encore demandé à l'expert de constater s'il y a encore des infiltrations et des traces d'humidité dans le sous-sol de la résidence **RES.1.)** ou si au contraire l'intervention organisée par la S.à.r.l. **SOC.6.)** a mis fin aux désordres. L'expert Bertrand SCHMIT a constaté que l'intervention organisée par la S.à.r.l. **SOC.6.)** a permis de minimiser les désordres, mais qu'il subsiste des infiltrations et des traces d'humidité dans le sous-sol de la résidence.

- *Quant aux demandes des requérants sub 1 à 19*

Suite au dépôt du rapport d'expertise complémentaire de l'expert Bertrand SCHMIT, dans leurs conclusions du 26 juin 2014, les parties de Maître TURPEL ont réactualisé leurs demandes en condamnation à l'encontre de la S.à.r.l. **SOC.3.)** et des héritiers de feu **S.)**.

1. Le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** réclame l'allocation de la somme totale de 28.000 euros du chef des désordres qui affecteraient la façade de l'immeuble, ainsi que la somme de 35.000 euros à titre de coût de réfection des désordres qui affecteraient les caissons à volets. Subsidiairement, pour le cas où l'isolation des volets relèverait des parties privatives, il y aurait lieu de condamner les parties assignées à régler à chacun des requérants sub 2 à 19 la somme de

1.944,45 euros (35.000/18), sans préjudice des montants indemnitaires pour la perte de jouissance et pour les désordres affectant les revêtements de sol.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** demande la somme de 1.000 euros à titre de moins-value pour la fuite d'eau qui affecte le sous-sol. Il y aurait lieu d'ajouter les frais engendrés par les sondages, à savoir 1.368,18 euros TTC suivant la facture **SOC.7.)** et 208,76 euros TTC suivant la facture **SOC.6.)**. Il y aurait partant lieu de condamner la S.à.r.l. **SOC.3.)** à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** la somme totale de 2.576,94 euros TTC.

Sur base des conclusions de l'expert Bertrand SCHMIT, le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** demande donc à ce que la S.à.r.l. **SOC.3.)** soit condamnée à lui payer la somme totale de 65.576,94 euros (28.000 + 35.000 + 2.576,94) à titre de réparation des désordres qui affectent les parties communes, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 février 2002, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

2. Les requérants sub 2 à 19 demandent à titre principal la condamnation de la S.à.r.l. **SOC.3.)** à leur payer à chacun la somme de 2.000 euros pour perte de jouissance, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 février 2002, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Subsidiairement, pour le cas où l'isolation des caissons ne relèverait pas des parties communes mais des parties privatives, il y aurait en outre lieu de condamner la S.à.r.l. **SOC.3.)** à payer à chacun des requérants sub 2 à 19, outre le montant de 2.000 euros pour perte de jouissance, la somme de 1.944,45 euros (35.000/18) à titre de réparation des désordres affectant les caissons à volets, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 février 2002, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde. Il y aurait dans ce cas lieu de condamner la S.à.r.l. **SOC.3.)** à payer au requérant sub 1 uniquement la somme de 30.576,94 euros (28.000 + 2.576,94), avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 février 2002, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

3. Les époux **A.)-B.)** sollicitent en outre la condamnation de la S.à.r.l. **SOC.3.)** à leur payer la somme de 500 euros à titre de réparation des désordres affectant le revêtement de sol de leur appartement.

M.) demande la condamnation de la S.à.r.l. **SOC.3.)** à lui payer la somme de 1.500 euros en réparation des fissures dans le living et dans la cuisine de son appartement.

F.) et **D.)** demandent la condamnation de la S.à.r.l. **SOC.3.)** à leur payer à chacun la somme de 500 euros à titre de réparation des fissures affectant le revêtement de sol de leur appartement.

La S.à.r.l. **SOC.3.)** conteste toutes les demandes formulées à son encontre par les requérants et conclut à leur rejet.

Les parties **T.)-R.)** soutiennent que l'expert Bertrand SCHMIT n'aurait retenu aucune faute imputable à l'architecte. Il y aurait partant lieu de rejeter toutes les demandes en condamnation qui ont été formulées à l'encontre des héritiers de l'architecte feu **S.)**. Subsidiairement, les parties **T.)-R.)** contestent le chiffrage retenu par l'expert Bertrand SCHMIT.

MOTIFS DE LA DECISION

I. Quant aux demandes des requérants au principal pour autant que dirigées à l'encontre de la S.à.r.l. **SOC.3.)** et des héritiers de l'architecte feu **S.)**

Il est constant en cause que la S.à.r.l. **SOC.3.)** a, en sa qualité de constructeur, vendu en l'état futur d'achèvement les appartements de la résidence **RES.1.)** aux différents requérants sub 2 à 19.

Les requérants au principal invoquent des vices et malfaçons affectant tant les parties privatives que les parties communes. Ils ont de ce fait assigné le constructeur-vendeur la S.à.r.l. **SOC.3.)** ainsi que les héritiers de l'architecte feu **S.)** en réparation du dommage subi du fait de ces désordres et demandent leur condamnation solidaire, sinon *in solidum*.

Il y a d'ores et déjà lieu de relever que s'il est vrai que l'entrepreneur et l'architecte ont, en théorie, des missions bien distinctes, le premier étant l'exécutant de la conception du second, l'architecte étant donc en principe tenu de répondre des vices de construction se rattachant à la conception et à la

préparation intellectuelle de l'ouvrage, et l'entrepreneur de ceux se rattachant à sa réalisation matérielle, la jurisprudence exige cependant de l'entrepreneur qu'il collabore avec l'architecte et ne se soumette pas aveuglément et de manière passive à ses instructions, et de l'architecte, de diriger et de surveiller les travaux sans se désintéresser de la réalisation de l'œuvre qu'il a conçue (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} édition, Pasicrisie luxembourgeoise 2014, point 614 ; Cour d'Appel 3 juillet 2013, numéros de rôle 35229 et 35503).

S'agissant de l'action intentée par le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** à l'encontre du constructeur-vendeur la S.à.r.l. **SOC.3.)** et des héritiers de l'architecte, il y a d'ores et déjà lieu de relever qu'aux termes de l'article 12 alinéa 1 de la loi modifiée du 16 mai 1975 sur la copropriété des immeubles bâtis, « *le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains 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* ». Les actions tendant à la sauvegarde de l'immeuble sont celles qui assurent la protection juridique du droit de propriété de l'immeuble, c'est-à-dire les actions possessoires, pétitoires et celles qui assurent la protection matérielle de l'immeuble, notamment les actions en réparation des malfaçons et les actions en garantie contre les constructeurs et les vendeurs de l'immeuble.

Il convient en premier lieu d'examiner les demandes en condamnation formulées par les requérants au principal à l'encontre de la S.à.r.l. **SOC.3.)**.

1. Quant aux demandes des parties requérantes au principal pour autant que dirigées à l'encontre de la S.à.r.l. **SOC.3.)**

Il y a d'abord lieu de rappeler que la tâche de l'entrepreneur consiste à mettre en œuvre son savoir-faire à partir de la conception d'un maître d'œuvre. En contractant, il s'engage à exécuter tous les travaux nécessaires à la perfection de l'ouvrage, de manière que celui-ci présente tous les éléments de stabilité et de durée par rapport à l'état actuel des connaissances, qu'il respecte toutes les conditions d'achèvement et que l'ouvrage soit en tous points conforme à l'art de bâtir et aux règles de sa profession.

Il est de principe que la suite normale d'un contrat est son exécution parfaite par chacune des parties contractantes. Dans le cadre de la garantie redue par le constructeur, il n'est pas nécessaire pour le maître de l'ouvrage d'établir une

faute dans le chef du constructeur. Du moment que le maître de l'ouvrage a prouvé la participation du constructeur aux travaux affectés d'un vice, cette participation fait présumer que le fait actif du constructeur est la cause du dommage et le constructeur est présumé responsable. Le constructeur ne pourra alors s'exonérer de la présomption de responsabilité qu'en rapportant la preuve d'une cause étrangère, présentant les caractères de la force majeure.

L'existence d'une obligation de résultat dans le chef des constructeurs semble désormais faire l'unanimité (Op. cit. point 620). Chaque fois que l'obligation inexécutée était une obligation de résultat, le créancier n'a plus à prouver la faute du débiteur ; il se contente de prouver que le contrat comportait tel engagement déterminé à son profit et que cet engagement n'a pas été tenu. Le débiteur est alors présumé responsable et ne peut échapper à sa responsabilité qu'en prouvant la survenance d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure. (Op. cit. point 518)

Afin de prouver que la résidence **RES.1.)** est affectée de nombreux désordres et vices de la construction, les requérants au principal se prévalent des rapports d'expertise qui ont été dressés par l'expert Bertrand SCHMIT.

Il y a partant lieu d'examiner successivement les désordres dont se plaignent les requérants et ce au regard des conclusions de l'expert Bertrand SCHMIT.

a) Quant à la façade

Le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** réclame à l'encontre de la S.à.r.l. **SOC.3.)** l'allocation de la somme totale de 28.000 euros du chef des désordres qui affecteraient la façade de l'immeuble.

La S.à.r.l. **SOC.3.)** soutient que l'expert n'aurait relevé que des fissures insignifiantes et que le préjudice serait exclusivement esthétique. L'ouvrage ne risquerait pas ruine. Il n'y aurait de ce fait pas lieu de refaire l'intégralité de la façade.

Il résulte du rapport d'expertise du 13 février 2008 de l'expert Bertrand SCHMIT que l'expert a pu relever des microfissures au niveau de la jonction des plaques de façade isolantes. Un filet a bien été posé sur les plaques, mais la couche d'enduit appliquée par-dessus est trop fine et le filet n'est pas suffisamment noyé dans l'enduit. D'après l'expert, « *il est très probable que l'enduit ait été appliqué lors d'un temps trop chaud et ait séché trop vite, ce qui, avec une*

couche trop fine, provoque des fissures après l'alternance d'une saison chaude et d'une saison froide. Le sous-enduit ou enduit de lissage, destiné à égaliser la surface des panneaux isolants, à recevoir la toile de fibre de verre et à la recouvrir entièrement pour assurer un maintien de l'ensemble du système, n'est pas suffisamment épais puisqu'il semble être de 4 à 5 mm. L'enduit de finition, qui doit être appliqué en phase finale et assurer l'étanchéité du système, n'a pas été appliqué en couche suffisamment épaisse. Pour remédier à ce problème, la façade devrait être entièrement refaite, en prenant soin de réaliser les travaux lors d'une température adaptée à la pose d'un enduit de façade et en prenant soin de réaliser des couches suffisamment épaisses et conformes à la pose d'un enduit de façade ». L'expert estime que tout l'étage en retrait devrait être traité et ce afin de garantir une uniformité d'enduit et de couleur sur la totalité des faces. Il évalue le coût des travaux de réfection de l'enduit de façade pour l'étage en retrait à 22.000 euros.

L'expert Bertrand SCHMIT a encore pu constater que les joints s'effritent à la jonction du joint de dilatation et qu'ils sont desséchés, ce qui serait tout à fait normal après six ans. Les joints n'auraient jamais été entretenus depuis leur pose en 1997, alors qu'un joint en silicone doit être vérifié une fois par an et remplacé s'il s'avère nécessaire. L'expert évalue le coût de réfection des joints en silicone à 1.000 euros.

Enfin, d'après l'expert, *« les traces des ancrages nécessaires lors de la mise en place de l'échafaudage sont visibles à divers endroits de la façade. Les ancrages sont enlevés lorsque les travaux de façade sont terminés, y compris les travaux d'enduit de façade, et ne peuvent être recouverts qu'après enlèvement de l'échafaudage. Par contre, ici les réfections des trous n'ont pas été réalisées soigneusement, car elles ont une teinte différente de la façade ».* L'expert propose une moins-value de 5.000 euros pour ce poste.

Le Tribunal ne doit s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (Cour d'appel 18 février 2004, numéro du rôle 27392).

En l'espèce, aucun élément ne permet de conclure que l'expert Bertrand SCHMIT n'a pas correctement analysé les données qui lui ont été soumises. Le Tribunal décide de ce fait d'entériner les conclusions de l'expert relatives aux vices qui affectent la façade de la résidence **RES.1.**)

Il n'y a par contre pas lieu de retenir une moins-value pour l'effritement et le dessèchement des joints à la jonction du joint de dilatation constatés par l'expert, étant donné que ce dernier explique que l'origine en est l'usure normale.

S'agissant des désordres qui affectent la façade de la résidence, il y a partant lieu de déclarer la demande en condamnation formulée par le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** à l'encontre de la S.à.r.l. **SOC.3.)** fondée à hauteur de la somme totale de 27.000 euros (25.000 + 2.000).

Le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** réclame encore les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 février 2002, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il résulte de la pièce n°2 de la farde n°2 de Maître TURPEL que la lettre de mise en demeure du 18 février 2002 fait uniquement état des infiltrations par la dalle au-dessus du parking et non pas des désordres au niveau de la façade. Il y a de ce fait uniquement lieu d'allouer les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir à partir du 28 décembre 2007 jusqu'à solde.

Il y a partant lieu de condamner la S.à.r.l. **SOC.3.)** à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** la somme de 27.000 euros à titre de réparation des désordres qui affectent la façade de la résidence, avec les intérêts légaux à partir du 28 décembre 2007 jusqu'à solde.

b) Quant aux caissons à volet

Le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** réclame à l'encontre de la S.à.r.l. **SOC.3.)** la somme de 35.000 euros à titre de coût de réfection des désordres qui affecteraient les caissons à volets. Subsidièrement, pour le cas où l'isolation des volets relèverait des parties privatives, il y aurait lieu de condamner la S.à.r.l. **SOC.3.)** à régler à chacun des requérants sub 2 à 19 la somme de 1.944,45 euros (35.000/18).

Sont privatives les parties des bâtiments réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles sont la propriété exclusive du copropriétaire.

Etant donné que si une partie de l'immeuble est constituée telle que seul un copropriétaire peut en jouir, à l'exclusion des autres copropriétaires, elle est présumée privative (Op. cit. page 35), il y a lieu de retenir que les caissons à

volets des différents appartements font partie des parties privatives de chaque copropriétaire, vu que chaque copropriétaire a la jouissance matérielle exclusive des volets de son appartement.

Il découle des développements qui précèdent que ce sont les différents copropriétaires de la résidence qui sont en droit de se prévaloir des désordres qui affecteraient les caissons à volets et non le syndic de la résidence.

Il résulte du rapport d'expertise du 13 février 2008 que l'expert a visité l'appartement de Maître **E.)** au 5^{ème} étage. L'expert a relevé des traces d'humidité dans l'appartement. Lors de l'ouverture du caisson en date du 16 septembre 2003, l'expert Bertrand SCHMIT a constaté que le boîtier du volet roulant est isolé en haut et en bas, mais qu'aucune isolation n'est posée sur les côtés latéraux. Ce manque d'isolation provoquerait un pont thermique à ces endroits. L'air froid qui pénétrerait dans le caisson refroidirait le mur aux endroits non isolés, et, avec l'air chaud qui se trouve à l'intérieur de l'appartement, se créerait un effet de condensation qui provoquerait la formation de taches d'humidité. D'après l'expert, il aurait fallu isoler la face intérieure du linteau de façade et surtout les joues du caisson, ce qui n'aurait pas été fait. L'expert a encore relevé qu'il serait très probable que l'isolation en toiture à la jonction de la corniche ne serait pas parfaitement réalisée et que cela provoquerait des ponts thermiques. L'air froid, au lieu de passer et de rester au-dessus de l'isolation, passerait en dessous et refroidirait ainsi la dalle et le mur extérieur. L'expert a conclu que l'origine des problèmes d'humidité dans l'appartement **E.)** proviendrait d'une pose non soignée de l'isolation dans les caissons ainsi que d'une pose non complète et non conforme de l'isolation sur le pourtour de la corniche.

Dans son rapport d'expertise complémentaire du 5 mars 2014, l'expert Bertrand SCHMIT retient que suite à l'intervention de la S.à.r.l. **SOC.3.)** au niveau de la toiture, les problèmes d'étanchéité, d'isolation et d'humidité ont disparu dans tous les appartements. L'expert a procédé à l'inspection des appartements de la résidence, y compris celui de Maître **E.)**, et il a retenu qu'aucun appartement ne souffre de problèmes d'isolation, d'étanchéité et d'humidité. Seul le problème d'isolation des caissons des volets roulants persisterait.

Etant donné qu'il résulte du rapport d'expertise du 5 mars 2014 que suite à l'intervention de la S.à.r.l. **SOC.3.)** au niveau de l'isolation de la toiture, les problèmes d'isolation, d'étanchéité et d'humidité dans les appartements ont disparu, il y a lieu d'admettre que l'origine des problèmes d'humidité dans les

appartements était la mauvaise isolation de la toiture et non pas le manque d'isolation des caissons à volets. Vu qu'il n'est dès lors pas établi que l'isolation des caissons provoquerait à elle seule des désordres dans la résidence, il y a lieu de débouter les requérants de leur demande en indemnisation y relative.

c) Quant à la fuite d'eau au niveau du sous-sol de la résidence

Le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** demande encore à ce que la S.à.r.l. **SOC.3.)** soit condamnée à lui payer la somme de 1.000 euros à titre de moins-value pour la fuite d'eau qui affecterait le sous-sol de la résidence. Il y aurait encore lieu d'ajouter les frais engendrés par les sondages, à savoir 1.368,18 euros TTC suivant la facture **SOC.7.)** et 208,76 euros TTC suivant la facture **SOC.6.)**. Il y aurait partant lieu de condamner la S.à.r.l. **SOC.3.)** à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** la somme totale de 2.576,94 euros TTC.

L'expert Bertrand SCHMIT a constaté d'anciennes traces d'infiltrations d'eau dans le garage. Etant donné que l'infiltration serait minimale et qu'elle ne causerait pas de dégâts aux objets se trouvant dans le garage, l'expert a proposé de retenir une moins-value de 1.000 euros.

Il résulte du rapport d'expertise du 13 février 2008 que les frais pour les sondages sont également à prendre en compte, à savoir 1.368,18 euros TTC au titre de la facture **SOC.7.)** et 208,76 euros TTC au titre de la facture **SOC.6.)**.

Le Tribunal décide d'entériner les conclusions de l'expert et de déclarer la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** fondée à hauteur de la somme totale de 2.576,94 euros (1.000 + 1.368,18 + 208,76).

Le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** réclame encore les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 février 2002, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il résulte de la pièce n°2 de la farde n°2 de Maître TURPEL que la lettre de mise en demeure du 18 février 2002 fait état des infiltrations au niveau du parking. Il y a partant lieu de condamner la S.à.r.l. **SOC.3.)** à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** la somme de 2.576,94 euros à titre de réparation des désordres qui affectent le sous-sol de la résidence, avec les intérêts légaux à partir du 18 février 2002 jusqu'à solde.

d) Quant au revêtement des sols des appartements

Les époux **A.)-B.)** sollicitent la condamnation de la S.à.r.l. **SOC.3.)** à leur payer la somme de 500 euros à titre de réparation des désordres affectant le revêtement de sol de leur appartement.

M.) demande la condamnation de la S.à.r.l. **SOC.3.)** à lui payer la somme de 1.500 euros en réparation des fissures dans le living et dans la cuisine de son appartement.

F.) et **D.)** demandent la condamnation de la S.à.r.l. **SOC.3.)** à leur payer à chacun la somme de 500 euros à titre de réparation des fissures affectant le revêtement de sol de leur appartement.

Il résulte du rapport d'expertise complémentaire que l'expert Bertrand SCHMIT a examiné les sols des différents appartements. Il a relevé des fissures de nature esthétique sur le marbre du living de l'appartement de Monsieur **A.)** situé au quatrième étage. L'expert a encore relevé des fissures dans le living ainsi que dans la cuisine de l'appartement de Madame **M.)**. Il a encore constaté que Monsieur **D.)** a refait tout le revêtement de sol il y a quelques années et que l'appartement dans lequel vit Madame **V.)** et qui appartient à **F.)**, est complètement en rénovation.

L'expert Bertrand SCHMIT a évalué le coût des travaux de remise en état des revêtements de sol à 500 euros TTC pour la remise en état des fissures dans l'appartement de Monsieur **A.)** et à 1.500 euros TTC pour la remise en état des fissures dans l'appartement de Madame **M.)**. Il a encore retenu une moins-value de 500 euros TTC au profit de Monsieur **D.)** qui a refait tout le revêtement de sol, ainsi qu'une moins-value de 500 euros TTC pour l'appartement dans lequel vit Madame **V.)**.

Au vu des constatations de l'expert, le Tribunal décide de faire droit à la demande en réparation des requérants **A.)-B.)**, **M.)**, **F.)** et **D.)** et ce à hauteur des montants qui ont été retenus par l'expert Bertrand SCHMIT.

Les requérants réclament encore les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 février 2002, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Etant donné que la lettre de mise en demeure du 18 février 2002 fait uniquement état des infiltrations par la dalle au-dessus du parking et non pas des désordres affectant les revêtements de sol, il y a lieu d'allouer les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir à partir du 28 décembre 2007 jusqu'à solde.

Il y a partant lieu de condamner la S.à.r.l. **SOC.3.)** à payer aux époux **A.)-B.)** la somme de 500 euros, à **M.)** la somme de 1.500 euros, à **D.)** la somme de 500 euros et à **F.)** la somme de 500 euros et ce à titre de réparation des revêtements de sol fissurés, à chaque fois avec les intérêts légaux à partir du 28 décembre 2007 jusqu'à solde.

e) Quant à la perte de jouissance

Les requérants sub 2 à 19 demandent encore la condamnation de la S.à.r.l. **SOC.3.)** à leur payer à chacun la somme de 2.000 euros pour perte de jouissance, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 février 2002, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

La S.à.r.l. **SOC.3.)** conteste tant le principe que le *quantum* de cette demande.

Il résulte des développements qui précèdent sub a) à d) que la S.à.r.l. **SOC.3.)** doit payer au syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** la somme de 27.000 euros à titre de réparation des désordres qui affectent la façade de la résidence, ainsi que la somme de 2.576,94 euros à titre de réparation des désordres qui affectent le sous-sol de la résidence. La S.à.r.l. **SOC.3.)** doit encore payer aux époux **A.)-B.)** la somme de 500 euros, à **M.)** la somme de 1.500 euros, à **D.)** la somme de 500 euros et à **F.)** la somme de 500 euros et ce à titre de réparation des revêtements de sol fissurés.

Les requérants sub 2 à 19 ne peuvent pas réclamer d'indemnisation pour la perte de jouissance des parties communes, cette demande appartenant au syndicat de la résidence.

Il y a cependant d'allouer à chacune des parties **A.)-B.)**, **M.)**, **D.)** et **F.)** la somme de 500 euros à titre de perte de jouissance du fait des fissures qui sont apparues dans leurs appartements respectifs.

Etant donné que la lettre de mise en demeure du 18 février 2002 fait uniquement état des infiltrations par la dalle au-dessus du parking et non pas

des désordres affectant les revêtements de sol, il y a lieu d'allouer les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir à partir du 28 décembre 2007 jusqu'à solde.

Il y a partant lieu de condamner la S.à.r.l. **SOC.3.)** à payer à chacune des parties **A.)-B.), M.), D.)** et **F.)** la somme de 500 euros à titre de perte de jouissance du fait des fissures qui sont apparues dans leurs appartements respectifs, à chaque fois avec les intérêts légaux à partir du 28 décembre 2007 jusqu'à solde.

2. Quant aux demandes des requérants pour autant que dirigées à l'encontre des héritiers de feu l'architecte **S.)**

Les requérants au principal font plaider que feu **S.)** aurait été chargé d'une mission complète d'architecte, à savoir de la conception de l'immeuble ainsi que de la surveillance des travaux. Ils sollicitent de ce fait la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, des héritiers de l'architecte avec la S.à.r.l. **SOC.3.)**.

Les parties **R.)-T.)** ont dans un premier temps contesté l'existence d'un contrat d'architecte complet. L'architecte aurait uniquement été chargé de la confection des plans et de la demande de l'autorisation de construire. Elles ont encore contesté que l'architecte feu **S.)** ait commis une quelconque faute qui serait en relation causale avec les désordres dont se prévalent les requérants au principal. Elles opposent que ce sont les sous-traitants qui auraient commis des fautes.

Dans leurs conclusions du 13 mai 2009, les parties **R.)-T.)** confirment l'existence d'un contrat d'architecte complet, à savoir que feu **S.)** aurait également été chargé de diriger et de coordonner les travaux ainsi que de procéder à leur réception. L'architecte n'aurait cependant commis aucune faute.

Il résulte de la note d'honoraires que feu **S.)** a adressé à la S.à.r.l. **SOC.3.)** en date du 7 novembre 1997 que l'architecte a également été chargé de la coordination et de la direction des travaux et qu'il a facturé ces missions à la S.à.r.l. **SOC.3.)** à hauteur du montant total de 4.067.046 FLUX (tarif n°3 de Maître Alain GROSS). La S.à.r.l. **SOC.3.)** et l'architecte feu **S.)** étaient donc liés par un contrat d'architecte.

Feu **S.**) était donc contractuellement lié à la S.à.r.l. **SOC.3.)** mais pas aux requérants au principal, à savoir le syndicat ainsi que les différents copropriétaires, qui demandent dans le cadre de la présente instance sa condamnation solidaire, sinon *in solidum* avec la S.à.r.l. **SOC.3.)**.

S'agissant de la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** et des différents copropriétaires, pour autant que dirigée à l'encontre de l'architecte feu **S.**), il y a lieu de rappeler que l'action relative à la mise en œuvre de la responsabilité des constructeurs, y comprise celle de l'architecte, suit l'immeuble en quelques mains qu'il soit. Cette transmissibilité ne vaut d'ailleurs pas seulement pour l'action en garantie légale, mais s'applique également à l'action en responsabilité contractuelle de droit commun. (Op. cit. point 624)

La jurisprudence affirme que l'architecte qui, en qualité de maître d'œuvre, c'est-à-dire unique interlocuteur du maître de l'ouvrage, se voit confier la conception et la haute direction des travaux, a une responsabilité beaucoup plus large que celui dont la mission se confine à l'établissement des plans et à l'assistance du maître de l'ouvrage. (Op. cit. 621)

Les obligations contractuelles de l'architecte sont régies, en principe, par l'article 1147 du Code Civil, consacrant l'obligation de résultat. En conséquence, l'architecte ne semble pouvoir s'exonérer de sa responsabilité contractuelle qu'en apportant la preuve de la « cause étrangère », selon le droit commun des responsabilités contractuelles (JurisClasseur Civil Code, Fasc. 30 : Construction – Responsabilité contractuelle de droit commun des architectes n°12, mise à jour : 03,2010).

Une jurisprudence désormais largement majoritaire affirme qu'il suffit au maître de l'ouvrage de prouver que l'immeuble présente des vices pour que la responsabilité de l'architecte soit présumée et ne puisse être écartée que par la preuve d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure (Op. cit. point 620).

Il résulte des développements qui précèdent sub 1. que les requérants ont prouvé à l'aide des constatations et des conclusions de l'expert Bertrand SCHMIT que la résidence **RES.1.)** est affectée de différents vices, malfaçons et désordres, à savoir au niveau de la façade, du sous-sol et des revêtements de sol.

Les héritiers de l'architecte feu **S.)** ne rapportent pas la preuve d'une quelconque cause étrangère présentant les caractères de la force majeure. Ils se bornent à invoquer des fautes qui auraient été commises par les sous-traitants et qui auraient été relevées par l'expert, sans cependant spécifier en quoi consisteraient ces fautes et en quoi ces prétendues fautes revêtiraient les caractères de la force majeure à l'égard de l'architecte qui est un professionnel de la construction.

Au vu des développements en droit qui précèdent, il y a lieu de condamner les héritiers de l'architecte feu **S.)**, à savoir **T.)** et **R.)**, *in solidum* avec la S.à.r.l. **SOC.3.)** à payer aux requérants au principal les différents montants retenus sub 1. du fait des vices et malfaçons affectant la résidence **RES.1.)**.

II. Quant à la demande de la S.à.r.l. **SOC.3.)** pour autant que dirigée à l'encontre des héritiers de feu l'architecte **S.)**

La S.à.r.l. **SOC.3.)** fait plaider que les héritiers de l'architecte feu **S.)** devraient la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle sur base de sa responsabilité contractuelle, puisque l'architecte aurait été chargé d'une mission complète consistant à diriger, coordonner et réceptionner les travaux de construction de la résidence.

T.) et **R.)**, de leur côté, contestent toute faute dans le chef de l'architecte **S.)** dont elles sont les héritières. Elles font plaider que l'architecte ne serait responsable que des erreurs des plans et qu'il serait tenu d'une responsabilité de moyens et non de résultat. Elles se prévalent encore des fautes qui auraient été commises par les sous-traitants et non par l'architecte.

Il résulte de la note d'honoraires que feu **S.)** a adressé à la S.à.r.l. **SOC.3.)** en date du 7 novembre 1997 que l'architecte a également été chargé de la coordination et de la direction des travaux et qu'il a facturé ces missions à la S.à.r.l. **SOC.3.)** à hauteur du montant total de 4.067.046 FLUX (farde n°3 de Maître Alain GROSS). La S.à.r.l. **SOC.3.)** et l'architecte feu **S.)** étaient donc liés par un contrat d'architecte.

Une jurisprudence désormais largement majoritaire affirme qu'il suffit au maître de l'ouvrage de prouver que l'immeuble présente des vices pour que la responsabilité de l'architecte soit présumée et ne puisse être écartée que par la preuve d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure.

Il résulte des développements qui précèdent sub 1. que les requérants au principal ont prouvé à l'aide des constatations et des conclusions de l'expert Bertrand SCHMIT que la résidence **RES.1.)** est affectée de différents vices, malfaçons et désordres, à savoir au niveau de la façade, du sous-sol et des revêtements de sol. La S.à.r.l. **SOC.3.)** doit de ce fait indemniser différents postes de préjudices aux requérants au principal.

Les héritiers de l'architecte feu **S.)** ne rapportent pas la preuve d'une quelconque cause étrangère présentant les caractères de la force majeure. Ils se bornent à invoquer des fautes qui auraient été commises par les sous-traitants et qui auraient été relevées par l'expert, sans cependant spécifier en quoi consisteraient ces fautes et en quoi ces prétendues fautes revêtiraient les caractères de la force majeure à l'égard de l'architecte qui est un professionnel de la construction.

Etant donné que les héritiers de l'architecte feu **S.)** ne rapportent pas la preuve d'une quelconque cause étrangère présentant les caractères de la force majeure, il y a lieu de faire droit à la demande de la S.à.r.l. **SOC.3.)** et de condamner les héritiers de l'architecte feu **S.)**, à savoir **T.)** et **R.)**, à tenir la S.à.r.l. **SOC.3.)** quitte et indemne de toutes les condamnations prononcées à son encontre.

III. Quant à la demande de la S.à.r.l. **SOC.3.)** pour autant que dirigée à l'encontre de la S.à.r.l. **SOC.4.)** et de la S.à.r.l. **SOC.5.)**

La S.à.r.l. **SOC.3.)** fait exposer que la S.à.r.l. **SOC.4.)** aurait réalisé pour son compte les travaux de façade de la résidence **RES.1.)**. Elle aurait également conclu un contrat d'entreprise avec la S.à.r.l. **SOC.5.)** pour le revêtement en carrelage de la résidence. Il y aurait partant lieu de condamner la S.à.r.l. **SOC.4.)** et la S.à.r.l. **SOC.5.)** à tenir la S.à.r.l. **SOC.3.)** quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre.

a) Quant à la demande de la S.à.r.l. **SOC.3.)** pour autant que dirigée à l'encontre de la S.à.r.l. **SOC.4.)**

En date du 24 mars 1997, la S.à.r.l. **SOC.3.)** a, en tant que maître de l'ouvrage, conclu un contrat d'entreprise avec la S.à.r.l. **SOC.4.)** pour l'exécution des travaux de façade isolante de la résidence **RES.1.)** (pièce n°4 de la farde n°1 de Maître Alain GROSS).

L'article 1792 du Code Civil dispose que si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans. L'article 2270 du Code Civil précise que les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages. Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code Civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage. Jusqu'à la réception ou à défaut de réception, le constructeur est soumis à la responsabilité contractuelle de droit commun (article 1147 du Code Civil), qui cesse avec la réception.

Aucun procès-verbal de réception des travaux réalisés par la S.à.r.l. **SOC.4.)** n'a été versé en cause. Il ne résulte pas non plus des éléments du dossier qui ont été soumis à l'appréciation du Tribunal qu'il y aurait eu une réception tacite des travaux réalisés par la S.à.r.l. **SOC.4.)**. Il y a par conséquent lieu de retenir que la responsabilité de la S.à.r.l. **SOC.4.)** à l'égard de la S.à.r.l. **SOC.3.)** est soumise au droit commun de l'article 1147 du Code Civil.

La S.à.r.l. **SOC.4.)** se prévaut des dispositions de l'article 1648 du Code Civil pour conclure à la forclusion de la demande formulée par la S.à.r.l. **SOC.3.)** à son encontre.

Dans un arrêt du 10 mai 2001, la Cour de Cassation a dit que l'article 1648 du Code Civil, réglant les conditions et le délai de l'action en garantie pour vice caché en matière de vente, ne saurait s'appliquer au contrat d'entreprise (cf. Cass.10 mai 2001, n° 1792 du rôle).

Le moyen de forclusion soulevé par la S.à.r.l. **SOC.4.)** sur base de l'article 1648 du Code Civil est dès lors à rejeter.

Il résulte des développements qui précèdent que la S.à.r.l. **SOC.3.)** doit payer au syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** la somme de 27.000 euros à titre de réparation des désordres qui ont été relevés par l'expert Bertrand SCHMIT au niveau de la façade de la résidence.

La S.à.r.l. **SOC.4.)** ne conteste pas avoir réalisé les travaux de façade.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la S.à.r.l. **SOC.3.)** et de condamner la S.à.r.l. **SOC.4.)** à tenir quitte et indemniser la S.à.r.l. **SOC.3.)** de la condamnation prononcée à son encontre relative aux désordres affectant la façade.

b) Quant à la demande de la S.à.r.l. **SOC.3.)** pour autant que dirigée à l'encontre de la S.à.r.l. **SOC.5.)**

La S.à.r.l. **SOC.3.)** fait plaider qu'elle aurait signé un contrat d'entreprise avec la S.à.r.l. **SOC.5.)** en date du 28 janvier 2007 pour les travaux de carrelage dans la résidence **RES.1.)**.

Il convient de rappeler que la S.à.r.l. **SOC.5.)** ne comparaît pas dans la présente instance.

Il résulte des développements qui figurent sub I.d) que la S.à.r.l. **SOC.3.)** doit payer aux époux **A.)-B.)** la somme de 500 euros, à **M.)** la somme de 1.500 euros, à **D.)** la somme de 500 euros et à **F.)** la somme de 500 euros et ce à titre de réparation des revêtements de sols fissurés.

L'expert Bertrand SCHMIT a conclu dans son rapport d'expertise du 5 mars 2014 que les fautes et responsabilités relatives aux revêtements de sols fissurés incombent au carreleur ou au marbrier.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la S.à.r.l. **SOC.3.)** et de condamner la S.à.r.l. **SOC.5.)**, qui, d'après les explications de la S.à.r.l. **SOC.3.)**, a exécuté les travaux relatifs aux revêtements de sols, à tenir quitte et indemniser la S.à.r.l. **SOC.3.)** de la condamnation prononcée à son encontre relative aux revêtements de sols fissurés, y inclus la condamnation prononcée pour perte de jouissance.

IV. Quant aux indemnités de procédure

1. Les demandeurs sub 1 à 19 demandent à ce que les assignés la S.à.r.l. **SOC.3.)**, **T.)** et **R.)** soit condamnés solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à leur payer une indemnité de procédure d'un montant de 4.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile et à tous les frais et dépens de l'instance.

Eu égard à l'issue du litige, le Tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser à charge des requérants au principal sub 1 à 19 les sommes exposées par eux et non comprises dans les dépens. Il convient partant de déclarer leur demande à l'encontre de la S.à.r.l. **SOC.3.)**, **T.)** et **R.)** en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée à hauteur de 750 euros et de condamner la S.à.r.l. **SOC.3.)**, **T.)** et **R.)** à leur payer le montant de 750 euros de ce chef.

2. La S.à.r.l. **SOC.3.)** réclame à l'encontre des requérants au principal une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de débouter la S.à.r.l. **SOC.3.)** de sa demande dirigée à l'encontre des requérants au principal sub 1 à 19.

3. **T.)** et **R.)** demandent à ce que les requérants au principal sub 1 à 19 soient condamnés solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer une indemnité de procédure de 4.000 euros.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de débouter **T.)** et **R.)** de leur demande dirigée à l'encontre des requérants au principal sub 1 à 19.

4. La S.à.r.l. **SOC.3.)** réclame à l'encontre de **T.)** et d'**R.)** une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Le Tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la S.à.r.l. **SOC.3.)** les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens. Il convient partant de déclarer sa demande à l'encontre de **T.)** et d'**R.)** en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée à hauteur de 750 euros et de condamner **T.)** et **R.)** à lui payer le montant de 750 euros de ce chef.

5. La S.à.r.l. **SOC.3.)** réclame à l'encontre des assignées en intervention la S.à.r.l. **SOC.4.)** et la S.à.r.l. **SOC.5.)** une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Le Tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la S.à.r.l. **SOC.3.)** les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens. Il convient partant de déclarer sa demande à l'encontre de la S.à.r.l. **SOC.4.)** et la S.à.r.l. **SOC.5.)** en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée à hauteur de 750 euros et de condamner la S.à.r.l. **SOC.4.)** et la S.à.r.l. **SOC.5.)** à lui payer le montant de 750 euros de ce chef.

6. La S.à.r.l. **SOC.4.)** demande à ce que la S.à.r.l. **SOC.3.)** soit condamnée à lui payer la somme de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de débouter la S.à.r.l. **SOC.4.)** de sa demande dirigée à l'encontre de la S.à.r.l. **SOC.3.)**.

V. Quant à l'exécution provisoire

Les requérants au principal ainsi que la S.à.r.l. **SOC.3.)** sollicitent l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. Cour, 8 octobre 1974, 23, 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a partant pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS :

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

vidant le jugement n°93/13 du 3 mai 2013,

condamne *in solidum* la S.à.r.l. **SOC.3.)**, **T.)** et **R.)** à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** la somme de 27.000 euros à titre de réparation des désordres qui affectent la façade de la résidence, avec les intérêts légaux à partir du 28 décembre 2007 jusqu'à solde,

condamne la S.à.r.l. **SOC.4.)** à tenir quitte et indemniser la S.à.r.l. **SOC.3.)** de la condamnation prononcée à son encontre relative aux désordres affectant la façade,

condamne *in solidum* la S.à.r.l. **SOC.3.)**, **T.)** et **R.)** à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** la somme de 2.576,94 euros à titre de réparation des désordres qui affectent le sous-sol de la résidence, avec les intérêts légaux à partir du 18 février 2002 jusqu'à solde,

condamne *in solidum* la S.à.r.l. **SOC.3.)**, **T.)** et **R.)** à payer aux époux **A.)-B.)** la somme de 500 euros, à **M.)** la somme de 1.500 euros, à **D.)** la somme de 500 euros et à **F.)** la somme de 500 euros et ce à titre de réparation des revêtements de sol fissurés, à chaque fois avec les intérêts légaux à partir du 28 décembre 2007 jusqu'à solde,

condamne *in solidum* la S.à.r.l. **SOC.3.)**, **T.)** et **R.)** à payer à chacune des parties **A.)-B.)**, **M.)**, **D.)** et **F.)** la somme de 500 euros à titre de perte de jouissance du fait des fissures qui sont apparues dans leurs appartements respectifs, à chaque fois avec les intérêts légaux à partir du 28 décembre 2007 jusqu'à solde,

condamne la S.à.r.l. **SOC.5.)** à tenir quitte et indemniser la S.à.r.l. **SOC.3.)** des condamnations prononcées à son encontre relatives aux revêtements de sols fissurés, y inclus la condamnation prononcée pour perte de jouissance,

condamne **T.)** et **R.)** à tenir la S.à.r.l. **SOC.3.)** quitte et indemniser de toutes les condamnations prononcées à son encontre ci-dessus,

déboute les requérants au principal de leur demande en indemnisation relative aux caissons de volets,

déclare fondée, à concurrence du montant de 750 euros, la demande des requérants au principal sub 1 à 19 à l'encontre de la S.à.r.l. **SOC.3.)**, **T.)** et **R.)** basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

partant, condamne la S.à.r.l. **SOC.3.)**, **T.)** et **R.)** à payer aux requérants au principal sub 1 à 19 le montant de 750 euros à titre d'indemnité de procédure,

déclare fondée, à concurrence du montant de 750 euros, la demande de la S.à.r.l. **SOC.3.)** à l'encontre de **T.)** et d'**R.)** basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

partant, condamne **T.)** et **R.)** à payer à la S.à.r.l. **SOC.3.)** le montant de 750 euros à titre d'indemnité de procédure,

déclare fondée, à concurrence du montant de 750 euros, la demande de la S.à.r.l. **SOC.3.)** à l'encontre de la S.à.r.l. **SOC.4.)** et de la S.à.r.l. **SOC.5.)** basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

partant, condamne la S.à.r.l. **SOC.4.)** et la S.à.r.l. **SOC.5.)** à payer à la S.à.r.l. **SOC.3.)** le montant de 750 euros à titre d'indemnité de procédure,

dit non fondée la demande de la S.à.r.l. **SOC.3.)** à l'égard des requérants au principal sub 1 à 19 en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, partant en déboute,

dit non fondée la demande de **T.)** et **R.)** à l'égard des requérants au principal sub 1 à 19 en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, partant en déboute,

dit non fondée la demande de la S.à.r.l. **SOC.4.)** à l'égard de la S.à.r.l. **SOC.3.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, partant en déboute,

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

condamne la S.à.r.l. **SOC.3.)** à la moitié des frais et dépens de l'instance introduite par assignations des 28 décembre 2007 et 25 septembre 2008 et condamne **T.)** et **R.)** à l'autre moitié de ces frais et dépens, avec distraction au profit de Maître TURPEL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne **T.)** et **R.)** aux frais et dépens de l'instance introduite par assignation en intervention du 29 septembre 2009 et 30 septembre 2009, avec distraction

au profit de Maître Alain GROSS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne la S.à.r.l. **SOC.4.)** et la S.à.r.l. **SOC.5.)** aux frais et dépens de l'instance introduite par assignation en intervention du 8 mai 2008, avec distraction au profit de Maître Alain GROSS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance

condamne la S.à.r.l. **SOC.3.)** à un quart des frais d'expertise, **T.)** et **R.)** à un quart des frais d'expertise, la S.à.r.l. **SOC.4.)** à un quart des frais d'expertise et la S.à.r.l. **SOC.5.)** à un quart des frais d'expertise.