

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 93 / 13 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, 3 mai 2013

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

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-président,
MAGISTRAT2.), juge,
MAGISTRAT3.), juge,
GREFFIER1.), greffier.

**I. et III.
113509 et 117784**

ENTRE :

1. **le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.),** sise à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

2. **PERSONNE1.),** fonctionnaire d'Etat en retraite, et son épouse

3. **PERSONNE2.),** sans état particulier, demeurant ensemble à L-(...),

4. **PERSONNE3.),** pensionné, demeurant à F-(...),

5. **PERSONNE4.),** directeur, demeurant à L-(...),

6. **PERSONNE5.),** avocat à la Cour, demeurant à L-(...),

7. **PERSONNE6.)**, secrétaire générale adjoint, demeurant à B-(...),

8. **la société anonyme SOCIETE2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

9. **PERSONNE7.)**, ingénieur-civil, demeurant à L-(...),

10. **PERSONNE8.)**, sans état particulier, demeurant à L-(...),

11. **PERSONNE9.) dit PERSONNE9.)**, pensionné, et son épouse

12. **PERSONNE10.)**, sans état particulier, demeurant ensemble à L-(...),

13. **PERSONNE11.)**, sans état particulier, demeurant à L-(...),

14. **PERSONNE12.)**, employée privée, demeurant à L-(...),

15. **PERSONNE13.)**, gérant de société, demeurant à L-(...),

16. **PERSONNE14.)**, fonctionnaire d'Etat, demeurant à L-(...),

17. **PERSONNE15.)**, économiste, demeurant à L-(...),

18. **PERSONNE16.)**, fonctionnaire, demeurant à L-(...),

19. **PERSONNE17.)**, fonctionnaire d'Etat, et son épouse,

20. **PERSONNE18.)**, sans état particulier, demeurant ensemble à L-(...),

21. **la société civile immobilière SOCIETE3.)**, représentée par ses associés, établie à L-(...), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro E (...),

22. **PERSONNE19.)**, 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 HUISSIER DE JUSTICE1.) de (...) des 28 décembre 2007 et 25 septembre 2008 et d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE2.) en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE3.) de (...) du 28 décembre 2007,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

ET :

1. **la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) 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 HUISSIER DE JUSTICE1.) du 28 décembre 2007,

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

2. **PERSONNE20.)**, épouse (...), sans état, demeurant à L(...), en sa qualité d'héritière de feu Monsieur PERSONNE21.), architecte, ayant demeuré de son vivant à L(...), décédé en date du 15 octobre 2006 à (...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE2.),

3. **PERSONNE22.)**, veuve PERSONNE21.), sans état, ayant demeuré à (...), demeurant actuellement à L(...), en sa qualité d'héritière de feu PERSONNE21.), décédé en date du 15 octobre 2006 à (...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.) du 25 septembre 2008,

les parties sub 2. et 3. comparant par Maître AVOCAT3.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

II.

115355

ENTRE :

la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) 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 HUISSIER DE JUSTICE4.) de (...) du 8 mai 2008,

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

ET :

1. la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) 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 HUISSIER DE JUSTICE4.) du 8 mai 2008,

comparant par Maître AVOCAT4.), avocat à la Cour, demeurant (...),

2. la société en commandite simple SOCIETE6.) 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 SOCIETE6.) S.à r.l., établie et ayant son siège social au 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 prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE4.) du 8 mai 2008,

ne comparant pas,

**IV
125243**

ENTRE :

la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) 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 HUISSIER DE JUSTICE4.) de (...) du 29

septembre 2009 et de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE5.) de (...) du 30 septembre 2009,

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

ET :

1. **PERSONNE22.)**, veuve PERSONNE21.), architecte, ayant demeuré à (...), demeurant actuellement à L-(...), en sa qualité d'héritière de feu PERSONNE21.), décédé en date du 15 octobre 2006 à (...),

2. **PERSONNE20.)**, épouse (...), sans état connu, demeurant à L-(...), en sa qualité d'héritière de feu Monsieur PERSONNE21.), architecte, ayant demeuré de son vivant à L-(...), décédé en date du 15 octobre 2006 à (...),

parties défenderesses aux fins des prédicts exploits HUISSIER DE JUSTICE4.) et HUISSIER DE JUSTICE5.),

comparant par Maître AVOCAT3.), avocat à la Cour, demeurant à (...).

LE TRIBUNAL

Vu les ordonnances de clôture de l'instruction du 9 novembre 2012.

Ouï les parties demanderesses au principal par l'organe de Maître AVOCAT5.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT1.), avocat constitué.

Ouï la S.à.r.l. SOCIETE4.) S.à r.l par l'organe de Maître AVOCAT6.), avocat à la Cour, en remplacement de Maître AVOCAT2.), avocat constitué.

Ouï PERSONNE20.) et PERSONNE22.) par l'organe de Maître AVOCAT3.), avocat constitué.

Ouï la S.à.r.l. SOCIETE5.) par l'organe de Maître AVOCAT4.), avocat constitué.

Ouï Madame le juge MAGISTRAT3.) en son rapport oral à l'audience publique du 8 février 2013.

L.

Par exploit d'huissier du 28 décembre 2007, les requérants ont régulièrement fait donner assignation à la S.à.r.l. SOCIETE4.) et à PERSONNE20.), en sa qualité d'héritière de feu PERSONNE21.) à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à payer

1. au requérant sub 1 la somme de 57.171,25 €,
2. aux requérants sub 2 et 3 la somme de 3.400 €,
3. au requérant sub 4 le montant de 3.400 €,
4. au requérant sub 5 le montant de 6.800 €,
5. aux requérants sub 6 et 7 le montant de 57.800 €,
6. au requérant sub 8 le montant de 3.400 €,
7. au requérant sub 9 le montant de 3.400 €,
8. au requérant sub 10 le montant de 3.400 €,
9. aux requérants sub 11 et 12 le montant de 3.400 €,
10. au requérant sub 13 le montant de 3.400 €,
11. au requérant sub 14 le montant de 3.400 €,
12. au requérant sub 15 le montant de 10.200 €,
13. au requérant sub 16 le montant de 3.400 €,
14. au requérant sub 17 le montant de 3.400 €,
15. au requérant sub 18 le montant de 3.400 €,
16. aux requérants sub 19 et 20 le montant de 3.400 €,
17. au requérant sub 21 le montant de 3.400 €,
18. au requérant sub 22 le montant de 3.400 €.

A titre subsidiaire, si l'isolation des caissons relève des parties communes, les requérants demandent la condamnation des assignés solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à payer

1. au requérant sub 1 la somme de 57.171,25 € et le montant de 1.400 € pour chacun des 37 lots de la copropriété, soit un total de 51.800 €,
2. aux requérants sub 2 et 3 la somme de 2.000 € en réparation de leur préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
3. au requérant sub 4 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
4. au requérant sub 5 le montant de 4.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,

5. aux requérants sub 6 et 7 le montant de 34.000 € en réparation de leur préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
6. au requérant sub 8 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
7. au requérant sub 9 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
8. au requérant sub 10 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
9. aux requérants sub 11 et 12 le montant de 2.000 € en réparation de leur préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
10. au requérant sub 13 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
11. au requérant sub 14 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
12. au requérant sub 15 le montant de 6.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
13. au requérant sub 16 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
14. au requérant sub 17 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
15. au requérant sub 18 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
16. aux requérants sub 19 et 20 le montant de 2.000 € en réparation de leur préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
17. au requérant sub 21 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
18. au requérant sub 22 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art.

Les demandeurs sollicitent à chaque fois la condamnation avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 février 2002, sinon à partir de la

date de l'assignation, jusqu'à solde, sous réserve expresse de l'évolution des prix de la construction.

Les demandeurs demandent encore la condamnation des assignés solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à payer aux requérants une indemnité de procédure d'un montant de 4.000 € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile et à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître AVOCAT1.) qui, dans l'exercice de son ministère d'avocat, affirme en avoir fait l'avance.

Les demandeurs sollicitent finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

L'affaire a été enrôlée sous le numéro 113509.

II.

Par exploit d'huissier du 8 mai 2008, la S.à.r.l. SOCIETE4.) a régulièrement fait donner assignation à la S.à.r.l. SOCIETE5.) et à la société en commandite simple SOCIETE6.) S.à.r.l. et Co secs à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les voir intervenir dans le litige se mouvant entre la S.à.r.l. SOCIETE4.) et le syndicat des copropriétaires et les propriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), afin de tenir quitte et indemne la S.à.r.l. SOCIETE4.) de toute condamnation éventuelle à intervenir à son encontre dans le cadre de l'affaire principale.

La S.à.r.l. SOCIETE4.) sollicite en outre la condamnation des assignées en intervention à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile et à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître AVOCAT2.) qui, dans l'exercice de son ministère d'avocat, affirme en avoir fait l'avance.

La S.à.r.l. SOCIETE4.) sollicite finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

L'affaire a été enrôlée sous le numéro 115355.

III.

Par exploit d'huissier du 25 septembre 2008, le syndicat des copropriétaires et les propriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) ont régulièrement fait donner assignation à PERSONNE22.) en sa qualité d'héritière de feu PERSONNE21.), à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg,

siégeant en matière civile, pour la voir intervenir dans le litige principal se mouvant entre les demandeurs au principal d'une part et la S.à.r.l. SOCIETE4.), ainsi que Madame PERSONNE20.) d'autre part, et pour la voir condamner à titre principal solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à payer

1. au requérant sub 1 la somme de 57.171,25 €,
2. aux requérants sub 2 et 3 la somme de 3.400 €,
3. au requérant sub 4 le montant de 3.400 €,
4. au requérant sub 5 le montant de 6.800 €,
5. aux requérants sub 6 et 7 le montant de 57.800 €,
6. au requérant sub 8 le montant de 3.400 €,
7. au requérant sub 9 le montant de 3.400 €,
8. au requérant sub 10 le montant de 3.400 €,
9. aux requérants sub 11 et 12 le montant de 3.400 €,
10. au requérant sub 13 le montant de 3.400 €,
11. au requérant sub 14 le montant de 3.400 €,
12. au requérant sub 15 le montant de 10.200 €,
13. au requérant sub 16 le montant de 3.400 €,
14. au requérant sub 17 le montant de 3.400 €,
15. au requérant sub 18 le montant de 3.400 €,
16. aux requérants sub 19 et 20 le montant de 3.400 €,
17. au requérant sub 21 le montant de 3.400 €,
18. au requérant sub 22 le montant de 3.400 €.

A titre subsidiaire, si l'isolation des caissons relève des parties communes, les requérants au principal demandent la condamnation de l'assignée PERSONNE22.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à payer

1. au requérant sub 1 la somme de 57.171,25 € et le montant de 1.400 €, pour chacun des 37 lots de la copropriété, soit un total de 51.800 €,
2. aux requérants sub 2 et 3 la somme de 2.000 € en réparation de leur préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
3. au requérant sub 4 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
4. au requérant sub 5 le montant de 4.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
5. aux requérants sub 6 et 7 le montant de 34.000 € en réparation de leur préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
6. au requérant sub 8 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,

7. au requérant sub 9 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
8. au requérant sub 10 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
9. aux requérants sub 11 et 12 le montant de 2.000 € en réparation de leur préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
10. au requérant sub 13 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
11. au requérant sub 14 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
12. au requérant sub 15 le montant de 6.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
13. au requérant sub 16 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
14. au requérant sub 17 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
15. au requérant sub 18 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
16. aux requérants sub 19 et 20 le montant de 2.000 € en réparation de leur préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
17. au requérant sub 21 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art,
18. au requérant sub 22 le montant de 2.000 € en réparation de son préjudice du chef des malfaçons et dégâts relevés et au titre de suivi des travaux par un homme de l'art.

Les demandeurs au principal sollicitent la condamnation avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 février 2002, sinon à partir de la date de l'assignation jusqu'à solde, sous réserve expresse de l'évolution des prix de la construction.

Les demandeurs au principal sollicitent encore la condamnation de l'assignée, à leur payer une indemnité de procédure d'un montant de 4.000 € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile et à tous les frais et dépens

de l'instance, avec distraction au profit de Maître AVOCAT1.) qui, dans l'exercice de son ministère d'avocat, affirme en avoir fait l'avance.

L'affaire a été enrôlée sous le numéro 117784.

* * *

Par mention au dossier du 6 novembre 2008, le juge de la mise en état a, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, joint les procédures inscrites au répertoire général sous les numéros 113509, 115355 et 117784 pour cause de connexité.

IV.

Par exploits d'huissiers des 29 et 30 septembre 2009, la S.à.r.l. SOCIETE4.) a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE20.) et à PERSONNE22.), veuve PERSONNE21.), à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les voir intervenir dans le litige se mouvant entre la S.à.r.l. SOCIETE4.) et le syndicat des copropriétaires et les propriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), afin de tenir quitte et indemne la S.à.r.l. SOCIETE4.) de toute condamnation à intervenir à son encontre dans le cadre de l'affaire principale.

La S.à.r.l. SOCIETE4.) sollicite la condamnation des assignées en intervention à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile et à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître AVOCAT2.) qui, dans l'exercice de son ministère d'avocat, affirme en avoir fait l'avance.

La S.à.r.l. SOCIETE4.) sollicite finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

L'affaire a été enrôlée sous le numéro 125243.

* * *

Par jugement interlocutoire du 25 avril 2012, le Tribunal de céans a, avant tout autre progrès en cause,

1. invité la S.à.r.l. SOCIETE4.), PERSONNE20.) et PERSONNE22.) à prendre position par rapport à la requête en désistement d'instance de PERSONNE9.) et son épouse PERSONNE10.), ainsi que de la S.A. SOCIETE2.), et

2. invité les requérants au principal et la S.à.r.l. SOCIETE4.) à verser aux débats les procès-verbaux de réception des appartements de l'immeuble Résidence RESIDENCE1.).

Le Tribunal de céans a encore joint l'affaire enrôlée sous le numéro 125243 aux affaires enrôlées sous les numéros 113509, 115355 et 117784.

* * *

I. Quant au désistement d'instance des parties PERSONNE9.), PERSONNE10.) et la S.A SOCIETE2.) de l'instance introduite contre la S.à.r.l. SOCIETE4.), PERSONNE20.) et PERSONNE22.)

Par acte d'avocat à avocat notifié le 19 février 2009, comportant la mention «Bon pour désistement d'instance», les requérants PERSONNE9.) et son épouse PERSONNE10.), ainsi que la S.A. SOCIETE2.) ont déclaré se désister de l'instance introduite contre la S.à.r.l. SOCIETE4.), PERSONNE20.) et PERSONNE22.).

Par jugement interlocutoire numéro 90/12 du 25 avril 2012, le Tribunal de céans a invité la S.à.r.l. SOCIETE4.), PERSONNE20.) et PERSONNE22.) à prendre position par rapport à la requête en désistement d'instance de PERSONNE9.) et de son épouse PERSONNE10.), ainsi que de la S.A. SOCIETE2.), notifiée le 19 février 2009.

Dans ses conclusions du 30 mai 2012, la S.à.r.l. SOCIETE4.) a déclaré accepter le désistement d'instance adverse.

Par contre, les parties PERSONNE20.) et PERSONNE22.) n'ont pas pris position par rapport à ce désistement d'instance.

Dans leurs conclusions du 25 février 2009, PERSONNE20.) et PERSONNE22.) réclament à l'encontre des parties requérantes principales le montant de 4.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile. Elles ne formulent pas d'autre demande reconventionnelle.

Il y a lieu de relever que le fait d'avoir présenté une demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ne constitue pas un motif légitime pour refuser le désistement d'instance.

Il est de principe qu'une demande en dommages et intérêts pour procédure vexatoire et abusive n'est pas atteinte par les effets du désistement et que cette demande, sortant du cadre de la simple défense, a une individualité propre

faisant en sorte qu'elle doit être toisée indépendamment de la demande initiale (cf Cour d'Appel, 17.6.1992, no du rôle 14101; Cour d'Appel, 20.3.1997, no du rôle 19429). Une demande en allocation d'une indemnité de procédure ayant pareillement une existence autonome par rapport au litige de base, une telle demande ne saurait permettre à une partie de s'opposer valablement au désistement d'action.

En tout état de cause, PERSONNE20.) et PERSONNE22.) ne se sont pas opposées au désistement d'instance. Elles se sont bornées à ne pas se prononcer sur ce désistement. PERSONNE20.) et PERSONNE22.) n'ayant pas formulé des demandes reconventionnelles, mise à part leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure, il y a lieu de faire droit au désistement des parties requérantes PERSONNE9.) et son épouse PERSONNE10.), ainsi que de la S.A. SOCIETE2.).

Il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle d'PERSONNE20.) et de PERSONNE22.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile et ce à hauteur de 500 euros pour chacune.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE9.), son épouse PERSONNE10.) et la S.A. SOCIETE2.) à payer 500 euros à PERSONNE20.) et 500 euros à PERSONNE22.) à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

II. Quant aux faits

Il y a lieu de rappeler les faits :

1. Faits tels que présentés par les requérants au principal :

Les demandeurs au principal font plaider que la S.à.r.l. SOCIETE4.) s'était engagée à construire un immeuble à appartements en l'état futur d'achèvement à (...). PERSONNE21.), dont les parties défenderesses PERSONNE20.) et PERSONNE22.) sont les héritières, était chargé de la conception de l'immeuble à appartements et de la surveillance des travaux.

Les demandeurs au principal soutiennent que l'immeuble à appartements montrerait des désordres affectant principalement la façade et l'étanchéité de l'immeuble et notamment au niveau des parties communes :

3. d'importants problèmes d'infiltration et d'humidité,
4. des défauts d'isolation de la corniche,
5. des inondations répétées au sous-sol par temps de pluie, et
6. des microfissures affectant la façade ;

au niveau des parties privatives :

7. de l'humidité et de la présence de moisissures dues à un défaut d'isolation des caissons à volets, et
8. de nombreuses fissures dans le revêtement de sol des différents appartements.

En date du 19 juillet 2004, l'expert judiciaire EXPERT1.), nommé contradictoirement par ordonnance de référé du 22 juillet 2003, aurait déposé un rapport intermédiaire, dans lequel l'expert aurait retenu trois types de désordres concernant les parties de l'immeuble :

1. Le défaut d'isolation des caissons à volet de tout l'immeuble et de la corniche aurait provoqué un phénomène de condensation et aurait entraîné ainsi des taches d'humidité dans plusieurs appartements et en particulier dans l'appartement PERSONNE5.) et dans l'appartement PERSONNE14.). L'expert chiffrerait le redressement des caissons à volet à 700 € pour le seul appartement PERSONNE5.) et à 1.400 € pour la mise aux normes de l'ensemble de la toiture.

Les demandeurs précisent que l'expert aurait retenu dans son rapport intermédiaire que l'absence d'isolation des caissons à volet provoquerait des ponts thermiques, ce qui causerait des phénomènes de condensation à l'intérieur des appartements. L'expert n'aurait pas tenu compte de la chaleur et des nombreuses plantes vertes présentes dans l'appartement PERSONNE5.) au moment de la visite des lieux, dans son appréciation de la cause des tâches d'humidité. L'expert aurait constaté ces tâches tout près des caissons à volet et dans les angles sous plafond. Ce problème de condensation et de tâches d'humidité serait également apparu dans l'appartement de Madame PERSONNE14.).

Les demandeurs estiment que le défaut de conformité des caissons à volet serait à classer dans la catégorie des défauts cachés non décelables au moment de la réception. Les demandeurs ne seraient en conséquence pas forclos à agir au vu du délai d'action de 30 ans. En plus, les demandeurs précisent qu'aucune réception de l'immeuble, ni agrégation des travaux réalisés ne seraient intervenues.

2. Au niveau du sous-sol, les infiltrations provoqueraient des inondations. Quelques problèmes d'étanchéité auraient été résolus, mais les infiltrations perdureraient et des essais auraient encore été en cours au moment de l'assignation. L'expert commis aurait uniquement tenu compte dans son rapport, des frais des travaux de sondages s'élevant à la somme de 1.371,25 € HTVA. Les parties demanderesse évaluent le coût de la remise en état pour ces désordres à la somme de 25.000 €.

Les demandeurs font plaider que les problèmes d'infiltrations auraient perduré après le rebouchage en 2003 du percement constaté par l'expert dans le mur. Les infiltrations existeraient bien et elles perdureraient depuis la visite des lieux en 2003. C'est pourquoi l'expert aurait retenu qu'il faudrait procéder à de nouvelles investigations pour déterminer les autres causes des infiltrations. Les demandeurs soutiennent que les infiltrations d'eau au niveau du garage n'apparaîtraient qu'au moment de fortes pluies. C'est pourquoi l'expert aurait demandé au syndic de la résidence de le convoquer dès que ces infiltrations apparaissent, ce qui a été le cas le 29 mai 2006. L'expert n'aurait cependant pas pu se rendre sur les lieux, parce qu'il devait faire appel à l'assistance d'un spécialiste pour déterminer l'origine de l'eau. Cet expert n'aurait cependant pas été disponible à ce moment.

Les demandeurs affirment en conséquence que le problème des infiltrations d'eau au niveau du garage relève de la garantie décennale et que les mesures d'expertise seraient toujours en cours.

Les requérants sollicitent également à voir enjoindre à la S.à.r.l. SOCIETE4.) de verser les plans AS BUILT des installations électriques telles que demandées par l'expert. L'expert ne pourrait pas procéder à l'évaluation du montant des réfections des infiltrations.

3. La façade du 5^e étage en retrait n'aurait pas été mise en œuvre selon les règles de l'art, puisque les divers enduits composant la façade n'auraient pas été appliqués en couches suffisamment épaisses. L'expert préconise la réfection complète de la façade évaluée à la somme de 22.000 €. Les joints à la jonction du joint de dilatation seraient également à refaire pour un montant estimé à la somme de 1.000 €. Finalement les anciennes traces d'ancrages de l'échafaudage, qui a été érigé au moment de la mise en place de la façade, resteraient visibles, entraînant ainsi une moins-value de 5.000 €. Les demandeurs estiment que les désordres touchant la façade constatés par l'expert, rendent la façade impropre à son usage, puisqu'elle ne serait pas étanche. Elle ne pourrait en conséquence pas remplir sa finalité principale. Les problèmes liés à la façade relèveraient, suivant les demandeurs, de la garantie décennale à laquelle est tenue le promoteur.

Les demandeurs estiment que tous les désordres relevés par l'expert constituent des vices affectant les gros ouvrages compromettant la solidité de l'immeuble et le rendant impropre à sa destination.

Les copropriétaires PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE13.) invoquent encore de nombreuses fissures dans le revêtement du sol dans leurs appartements respectifs, probablement dues à un tassement de la chape. Les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se basent sur un courrier de l'entreprise SOCIETE7.) pour prouver la réalité des défauts invoqués.

Les requérants soutiennent encore que l'architecte PERSONNE21.) a été chargé d'une mission complète d'architecte, mission qui n'a jamais été contestée devant le juge des référés. De plus, les requérants demandent à voir sommer la S.à.r.l. SOCIETE4.) à verser aux débats le contrat d'architecte.

Les demandeurs soutiennent que l'architecte serait tenu d'une obligation de résultat conformément à l'article 1147 du Code Civil.

Les demandeurs sollicitent en plus un complément d'expertise, afin de voir déterminer la cause des désordres affectant le revêtement de sol des lots privatifs de la résidence, ainsi que les moyens pour y remédier et le coût de ces travaux de réfection.

Les demandeurs évaluent leurs préjudices subis à 57.171,25 € pour les parties communes et à la somme de 3.400 € pour les parties privatives de chaque appartement.

2. Défense de la S.à.r.l. SOCIETE4.):

La partie défenderesse S.à.r.l. SOCIETE4.) conteste en premier lieu tout problème relatif à des traces d'humidité. Elle fait plaider que l'expert a uniquement inspecté l'appartement du requérant PERSONNE5.) lors de la visite des lieux en septembre 2003. L'expert et l'architecte PERSONNE21.) auraient longuement discuté sur la cause des traces d'humidité constatées, à savoir le défaut d'isolation des caissons à volet ou la présence d'un grand nombre de plantes vertes et une chaleur peu commune. L'expert n'aurait pas non plus retenu un degré d'humidité anormal. Les mesurages se seraient situés entre 12-13, ce qui constituerait des valeurs normales et acceptables. L'expert n'aurait pas pu retenir un préjudice et une malfaçon dans l'appartement du requérant PERSONNE5.). L'expert aurait tout au plus retenu que les caissons posés et préfabriqués étaient non conformes, de sorte que l'article 1642-1 du Code Civil ne s'appliquerait pas. Ce défaut serait couvert par la réception des travaux.

La S.à.r.l. SOCIETE4.) estime de même qu'il n'est pas prouvé par l'expertise que tous les autres appartements présentent des problèmes d'humidité dus à un manque d'isolation des caissons à volet. L'expert aurait uniquement pris inspection de l'appartement PERSONNE5.) et il en déduirait, à tort, que le même problème existerait dans les autres appartements. En outre, il n'existerait pas de réclamations d'autres copropriétaires concernant ce défaut.

De plus, la S.à.r.l. SOCIETE4.) fait plaider que les caissons à volet feraient partie des parties communes, de sorte que les demandes individuelles des différents copropriétaires seraient sans fondement. La copropriété et à titre

subsidaire, les propriétaires individuellement, seraient forclos à agir, puisque l'éventuel défaut des caissons à volet serait couvert par la réception.

La S.à.r.l. SOCIETE4.) a fait savoir, par conclusions notifiées en date du 16 décembre 2008, qu'elle a fait isoler en novembre 2008, sans reconnaissance de responsabilité, la dernière dalle sous la toiture, tel que prescrit par l'expert dans son rapport intermédiaire. Tout pont thermique, qui aurait pu exister, aurait ainsi été éliminé. Elle demande à ce que l'expert procède à un nouveau mesurage de l'humidité dans l'appartement PERSONNE5.) pour constater l'effet de l'isolation de la dernière dalle sous la toiture. La sàrl SOCIETE4.) offre en preuve par expertise la réalisation de ces travaux et la disparition des tâches d'humidité dans l'appartement PERSONNE5.).

La S.à.r.l. SOCIETE4.) estime également que la responsabilité de l'architecte se trouve engagée en ce qui concerne l'isolation de la toiture qui n'a pas été réalisée au moment de la construction de l'immeuble, puisque l'architecte a procédé à une réception des travaux non conformes aux règles de l'art. Elle demande en conséquence à voir condamner les héritiers de l'architecte à lui rembourser les travaux d'isolation qu'elle a réalisés en novembre 2008, respectivement à la tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir.

La S.à.r.l. SOCIETE4.) conteste en outre que des vices et malfaçons existeraient au niveau du revêtement des sols des différents appartements, puisque de tels défauts laisseraient d'être établis par les demandeurs.

Concernant les infiltrations d'eau au garage, la S.à.r.l. SOCIETE4.) conteste également que sa responsabilité de promoteur soit engagée. L'expert aurait uniquement constaté, lors de la visite des lieux, un seul percement de l'isolant du mur extérieur qui aurait été rebouché quelques semaines plus tard. La S.à.r.l. SOCIETE4.) nie avoir été à l'origine de ce trou, puisque la résidence a été achevée en 1997 et les infiltrations d'eau n'ont été invoquées que quelques années plus tard. L'expert n'aurait plus constaté d'infiltrations d'eau par la suite au niveau du garage et ce serait pourquoi l'expert aurait tenu en suspens ce point.

Il ne suffirait pas de verser des courriers émanant de son syndic pour prouver l'existence des prétendues infiltrations d'eau au niveau du garage. La S.à.r.l. SOCIETE4.) conteste de même pouvoir verser des plans AS BUILT de l'installation électrique, tel que demandé par l'expert, puisqu'elle n'en disposerait pas. De plus, il n'existerait aucun lien entre la production de ces documents et les infiltrations d'eau.

Concernant les défauts relevés par l'expert au niveau de la façade, la S.à.r.l. SOCIETE4.) estime que les microfissures relevées par l'expert à un seul endroit sur l'étage en retrait côté sud, tomberaient sous la garantie biennale, de sorte que les demandeurs seraient forclos à agir en responsabilité. La façade

répondrait toujours à sa mission principale d'isolation et elle serait étanche. Le rapport d'expertise ne démontrerait pas le contraire. Le préjudice invoqué ne pourrait être qu'esthétique. Les demandeurs auraient également réceptionné la façade sans réserve. De plus, l'expert aurait retenu dans son rapport final, que les problèmes au niveau des joints en silicone, relèveraient plutôt d'un problème d'entretien que de la responsabilité du promoteur.

La S.à.r.l. SOCIETE4.) fait encore plaider que les héritiers de l'architecte PERSONNE21.) 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. Cette mission résulterait notamment du décompte d'honoraires de l'architecte du 7 novembre 1997.

Suite au dépôt du rapport définitif de l'expert EXPERT1.) du 13 février 2008, la S.à.r.l. SOCIETE4.) maintient ses contestations quant à l'absence d'inexécution contractuelle dans son chef.

3. Défense de PERSONNE22.) et PERSONNE20.) :

PERSONNE22.) et PERSONNE20.), de leur côté, contestent toute faute dans le chef de l'architecte PERSONNE21.) dont elles sont les héritières. Elles demandent la production, sous peine d'astreinte, du procès-verbal de réception de travaux qui serait nécessaire à l'appréciation de la responsabilité de l'architecte. Elles font plaider que l'architecte ne serait responsable que des erreurs des plans et il serait tenu d'une responsabilité de moyen et non de résultat.

PERSONNE22.) et PERSONNE20.) font encore plaider que les parties demanderessees n'ont pas prouvé une faute de l'architecte à mettre en relation causale avec les problèmes d'infiltration d'eau au niveau du garage, des microfissures affectant la façade et les traces d'humidité de l'appartement PERSONNE5.), ainsi que les prétendues fissures de certains revêtements de sol.

PERSONNE22.) et PERSONNE20.) soutiennent de même qu'il avait été prévu que les caissons à volet seraient enrobés de styrodur, tel que cela résulterait des rapports de chantier versés. Il en aurait été question lors des réunions en juillet 1997 et il aurait été retenu, de l'accord de la société SOCIETE8.), de ne pas isoler les joues des caissons à volet. L'expert, dans son rapport final, retiendrait qu'il aurait été mieux d'isoler également la face intérieure du linteau de la façade et les joues du caisson. Elles sont d'avis que l'expert ne retient pas ce défaut partiel comme une faute de conception. Il aurait en conséquence appartenu au menuisier SOCIETE9.) d'isoler les caissons tel qu'il était prévu

par les plans de l'architecte, dont la pose lui incombait. PERSONNE22.) et PERSONNE20.) demandent en conséquence à leur voir accorder un délai pour leur permettre d'assigner le menuisier SOCIETE9.).

PERSONNE22.) et PERSONNE20.) relèvent encore que l'expert a retenu deux causes possibles des tâches d'humidité dans l'appartement PERSONNE5.), à savoir la mauvaise isolation des caissons à volet et le défaut d'isolation sur le pourtour de la toiture au niveau de la corniche. Cette dernière isolation aurait cependant été prévue par le cahier des charges relatif aux travaux de toiture. Il ne s'agirait de nouveau pas d'un défaut de conception, mais d'une faute du corps de métier qui a réalisé la toiture. Elles demandent en conséquence à voir enjoindre à la sàrl SOCIETE4.) de produire en justice la facture 7005 de la société SOCIETE10.) concernant les travaux de toiture et le rapport y relatif de la société SOCIETE8.).

La S.àr.l. SOCIETE4.), pour sa part, fait plaider qu'elle ne pourra pas verser un rapport de la société SOCIETE8.) concernant la réception des travaux de toiture, puisque la mission de la société SOCIETE8.) avait été limitée au suivi du gros-œuvre et que les travaux portant sur les caissons à volet et l'isolation de la corniche n'ont jamais fait l'objet d'un rapport SOCIETE8.).

4. Demande d'expertise complémentaire :

Par conclusions notifiées en date du 29 septembre 2010, les requérants sollicitent l'institution d'une expertise complémentaire afin de constater les causes et origines des infiltrations d'eau et des désordres affectant le revêtement de sol dans les parties privatives. L'expertise initialement ordonnée ne serait pas encore terminée, puisque l'expert ne se serait pas encore prononcé sur les infiltrations d'eau et les désordres affectant le revêtement de sol des parties privatives. L'expert aurait ainsi retenu que le chiffrage du problème des infiltrations resterait en suspens jusqu'à une nouvelle visite et la détermination de la cause.

La S.àr.l. SOCIETE4.) fait plaider que le complément d'expertise demandé par les requérants ne serait pas pertinent, puisque le rapport de l'expert EXPERT1.) serait clos sur base de ses constatations.

III. Quant au régime applicable et aux délais d'action

Dans son jugement du 25 avril 2012, le Tribunal de céans a rappelé ce qui suit :

1. Les rapports contractuels entre parties excluent que la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du Code civil puisse être invoquée, et que, pour le cas où la garantie décennale ou biennale trouverait application, mais que l'action aurait été intentée tardivement, l'action ne pourrait être exercée sur une autre base.
2. Les délais d'action et de garantie dépendent du régime juridique applicable à l'action intentée.
3. En matière de garantie due par le vendeur d'un immeuble à construire, l'intention du législateur a été de rapprocher le régime de responsabilité du promoteur-vendeur de celui des constructeurs proprement dits.
4. Selon l'article 1646-1 du Code Civil, « *le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont tenus eux-mêmes en application des articles 1792 et 2270 du Code Civil. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur...* ».
5. Il y a cependant 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.
6. Il résulte de ce dernier article qu'en matière de vente d'immeuble à construire, le vice est considéré comme apparent lorsqu'il a pu être constaté par l'acquéreur, soit avant la réception de l'ouvrage, c'est-à-dire la livraison de l'ouvrage, soit à l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, le plus tardif de ces deux événements étant déterminant.
7. 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*).

Le Tribunal de céans a constaté dans le prédit jugement interlocutoire que ni les requérants, ni la S.à.r.l. SOCIETE4.) ne versent les procès-verbaux de réception des différents appartements constituant la Résidence RESIDENCE1.), cela malgré la demande expresse des parties PERSONNE22.) et PERSONNE20.).

Afin de pouvoir statuer tant sur les demandes principales que sur les demandes en intervention, le Tribunal de céans a, avant tout autre progrès en cause, invité les requérants au principal et la S.à.r.l. SOCIETE4.) à verser aux débats les procès-verbaux de réception des appartements de l'immeuble Résidence RESIDENCE1.).

Dans ses conclusions en date du 30 mai 2012, la S.à.r.l. SOCIETE4.) explique qu'elle n'a pu retrouver qu'un seul procès-verbal de réception daté de façon erronée au 24 mars 1997 alors qu'il devrait s'agir de 1998. Les autres procès-verbaux seraient introuvables et auraient probablement été détruits lors d'un incendie. Elle serait aujourd'hui dans l'impossibilité matérielle de soumettre d'autres documents relatifs à la réception des différents lots. Toutefois, certains propriétaires, dont les conjoints PERSONNE5.), n'auraient pas fait procéder à une réception en bonne et due forme. De plus, il serait à noter que les copropriétaires PERSONNE14.), PERSONNE16.) et PERSONNE17.) auraient acquis leur lot suite à un simple achat et non pas sous le couvert de la loi sur la vente en état futur d'achèvement.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) et les différents copropriétaires de ladite résidence font valoir qu'ils ne disposent pas non plus des procès-verbaux de réception des travaux. Ils estiment cependant que la prise de possession des lieux, accompagnée du paiement de la dernière tranche, a opéré réception tacite des travaux et qu'ainsi les dispositions protectrices de la loi du 28 septembre 1976 relatives 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, sont applicables.

Il y a tout d'abord lieu de préciser qu'aux termes de l'article VI de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction, « *les dispositions des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil sont applicables à la vente de tous les locaux compris dans un même immeuble, dès lors que l'un au moins de ces locaux fait l'objet d'une vente régie par les dispositions des articles 1601-2 et 1601-3 dudit code.* »

Il en découle que du moment où au moins un des éléments immobiliers composant la résidence RESIDENCE1.) a fait l'objet d'une vente en l'état futur

d'achèvement, ce qui est le cas en l'espèce au vu des actes de vente versés en cause, alors qu'au moins quatre appartements ont été vendus sous le régime de la vente en état futur d'achèvement (pièces 40, 42, 45, 46 de Maître AVOCAT1.)), les articles 1642-1 et 1646-1 du Code Civil trouvent également à s'appliquer à la garantie à fournir par la S.à.r.l. SOCIETE4.) quant aux appartements vendus sous forme d'une vente ordinaire.

Dès lors, conformément à l'article VI de la loi du 28 décembre 1976, même si les copropriétaires PERSONNE14.), PERSONNE16.) et PERSONNE17.) ont acquis leur lot suite à un simple achat et non pas sous le couvert de la loi sur la vente en état futur d'achèvement, les dispositions des articles 1642-1 et 1646-1 du Code Civil s'appliquent tout de même à ces ventes, vu que d'autres appartements de l'immeuble litigieux ont été vendus sous le régime de la vente en état futur d'achèvement.

Mais, 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 s'appliquent, il faut encore 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 (*cf. Cour d'appel, 11 mai 2005, numéro 28935 du rôle*).

S'agissant de la réception des travaux, il est admis que la réception constitue l'agrément par le maître de l'ouvrage ou par l'acquéreur du travail exécuté et que la réception des travaux a précisément pour objet la vérification de la bonne exécution de ces travaux par l'entrepreneur.

Il s'ensuit que la réception ne consiste pas seulement dans la livraison de l'ouvrage, mais dans l'approbation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté.

Cette réception peut être expresse et résulte alors d'un procès-verbal de réception contradictoire. Le procès-verbal de réception peut contenir des réserves concernant certains ouvrages, ce qui retarde le point de départ du délai pour les ouvrages visés par ces réserves. Pour les travaux non incriminés, le délai commence à courir, peu importe par ailleurs que la réception soit qualifiée de définitive ou de provisoire. On ne tient compte que de la réception effective.

Elle peut également être tacite, et se déduire de la prise de possession des lieux sans réserves expresses et du paiement complet des travaux ou de la location de l'immeuble. En cas de réception tacite, la volonté du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage se déduit de divers éléments de fait et relève du pouvoir d'appréciation du juge.

Mais la prise de possession ne doit cependant pas être équivoque.

- *Quant à la réception expresse des travaux par les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) au vu du procès-verbal de réception daté du 24 mars 1997*

Suite à la demande du Tribunal, la S.à.r.l. SOCIETE4.) verse un seul procès-verbal de réception daté du 24 mars 1997, relatif à l'appartement (...) acquis par les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.). Les acquéreurs y formulent les réserves suivantes :

« - *Parties privatives : réglage porte balcon cuisine, idem porte d'entrée app., joints entre parquet et marbre.*

- *Parties communes : plantations alentours, mise en marche ascenseurs, porte commune, peinture cage d'escalier, nettoyage commun, accès garage. »*

Le procès-verbal de réception est daté du 24 mars 1997. La S.à.r.l. SOCIETE4.) oppose qu'il devrait s'agir du 24 mars 1998 et qu'une erreur matérielle se soit produite lors de la rédaction du document. Les parties adverses ne se prononcent pas sur cette prétendue erreur.

Il subsiste dès lors un doute quant à la date exacte de la rédaction et signature du procès-verbal versé par la S.à.r.l. SOCIETE4.). En effet, d'une part, la S.à.r.l. SOCIETE4.) explique que le procès-verbal n'a pas été dressé en date du 24 mars 1997, mais en réalité en date du 24 mars 1998 et qu'une simple erreur matérielle s'est produite lors de la rédaction de l'acte, et, d'autre part, les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne se prononcent pas sur cette prétendue erreur.

Dès lors, le procès-verbal de réception signé par les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) est sujet à caution alors que sa date de rédaction et de signature n'est pas exactement déterminable dans le temps.

A défaut de pouvoir retenir une date précise de réception expresse, le Tribunal ne saurait tirer des conséquences de droit de cette réception, notamment en termes de point de départ pour le délai d'action, de sorte qu'il échet d'en faire abstraction.

Le Tribunal ne saurait partant retenir qu'il y a eu réception expresse des travaux par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sur base du procès-verbal de réception versé en cause.

- *Quant à la réception tacite des travaux par tous les requérants, y inclus les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)*

Mis à part le procès-verbal de réception signé par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), aucun acte de réception expresse n'est documenté au dossier.

En l'absence de réception expresse, la réception des travaux par les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et les autres requérants ne pourrait avoir été que tacite.

Toutes les parties requérantes exposent dans leurs dernières conclusions qu'elles ont pris possession des lieux et qu'elles ont procédé au paiement de la dernière tranche. Elles estiment qu'il y a eu réception tacite des travaux au cours des années 1998 et 1999.

Aucun élément figurant au dossier et soumis au Tribunal ne permet cependant de conclure quant à une date précise de prise de possession des lieux par les différents copropriétaires, ce qui permettrait de vérifier s'il y a eu possession des lieux sans réserves.

Ne sachant pas situer dans le temps une éventuelle réception tacite telle qu'opposée par les requérants, le Tribunal ne saurait retenir qu'il y a eu réception tacite des travaux.

A défaut de pouvoir retenir une date précise de réception tacite, le Tribunal ne saurait tirer des conséquences de droit de cette réception, notamment en termes de point de départ pour le délai d'action, de sorte qu'il échet d'en faire abstraction.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir qu'il n'y a eu ni réception tacite, ni réception expresse des travaux effectués par la S.à.r.l. SOCIETE4.) et ce par aucune des parties requérantes.

La responsabilité de droit commun n'existe qu'avant réception. C'est le droit commun des articles 1142 et suivants du Code Civil, fondé sur l'inexécution des obligations du locateur d'ouvrage: exécuter les travaux promis, procéder à l'achèvement et à la livraison. Par application du droit commun, l'action se prescrit par trente ans. Ce délai court à compter de la seule révélation du vice, mais l'action ne peut être accueillie que pendant un délai trentenaire de la garantie, ouvert depuis la date de la convention. Cette responsabilité cesse à la réception. L'absence de réception autorise le maître de l'ouvrage à exiger toutes les réparations nécessaires, mais après réception, le locateur n'est plus soumis qu'à la responsabilité décennale, de durée moindre. (La responsabilité du constructeur, Albert Caston, Ed le Moniteur, numéro 55, p.33)

Aucune réception n'ayant pu être retenue, il échet d'appliquer le droit commun des contrats conformément aux articles 1142 et suivants du Code Civil.

Il en découle que les assignations introduites par les requérants en date du 28 décembre 2007 et 25 septembre 2008 sont recevables, alors que le délai de trente ans n'est manifestement pas écoulé.

IV. Quant au fond : les vices, désordres et malfaçons dont font état les requérants

Les demandeurs au principal soutiennent que l'immeuble à appartements montrerait des désordres affectant principalement la façade et l'étanchéité de l'immeuble et notamment au niveau des parties communes :

1. d'importants problèmes d'infiltration et d'humidité,
2. des défauts d'isolation de la corniche,
3. des inondations répétées au sous-sol par temps de pluie, et
4. des microfissures affectant la façade ;

au niveau des parties privatives :

1. de l'humidité et la présence de moisissures dues à un défaut d'isolation des caissons à volets, ainsi que
2. de nombreuses fissures dans le revêtement de sol des différents appartements.

L'expert judiciaire EXPERT1.) a déposé son rapport d'expertise définitif en date du 13 février 2008. Il y a lieu d'examiner ses constatations et conclusions :

1. Quant aux désordres constatés sur la terrasse de Monsieur PERSONNE4.)

a) Terrasse

L'expert a pu constater que les dalles sur plots recouvrant la terrasse sont très difficilement nettoyables et présentent des traces de moisi, et ce même après qu'elles aient été nettoyées au jet d'eau sous pression. Les dalles sur plots sont des dalles en béton, d'une surface assez rugueuse et poreuse, contrairement à un carrelage. Cet aspect de la dalle en béton serait absolument habituel et une usure avec des traces de salissures au bout de quelques mois ne serait pas rare. Un bon nettoyage régulier suffirait pour garder les dalles en bon état. L'expert estime qu'aucune réfection n'est nécessaire pour ce point.

b) Microfissures dans la façade

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'un' 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.

L'expert évalue le coût des travaux de réfection de l'enduit de façade pour l'étage en retrait à **22.000 euros**.

c) Joints

L'expert a 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**.

2. Façade côté pignon sur rue

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.

3. Quant aux problèmes d'humidité constatés dans l'appartement de Maître PERSONNE5.) au cinquième étage :

Lors de la visite des lieux du 11 septembre 2003, l'expert a relevé des problèmes d'humidité dans le living de l'appartement de Maître PERSONNE5.). Des taches d'humidité étaient visibles dans les angles des murs ainsi que dans la chambre à coucher. Les tâches d'humidité se situaient toutes près des caissons à volets roulants ainsi que dans les angles sous plafond, ce qui laissait supposer qu'il y avait un problème au niveau de l'isolation de la corniche, voire du caisson du volet roulant.

L'ouverture du caisson en date du 16 septembre 2003 a permis de constater 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 pénètre dans le caisson refroidit le mur aux endroits non isolés, et, avec l'air chaud qui se trouve à l'intérieur de l'appartement, est créé un effet de condensation qui provoque 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'a pas été fait.

Selon l'expert, une autre cause à l'origine des taches d'humidité est peut-être le défaut de pose de l'isolation sur le pourtour de la toiture au niveau de la corniche. En mettant la main presque jusqu'au bord de la toiture, un courant d'air froid important est perceptible, ce qui laisse penser à une fuite d'air entre les couches d'isolation. D'après l'expert, il est très probable que l'isolation en toiture à la jonction de la corniche ne soit pas parfaitement réalisée et provoque des ponts thermiques. L'air froid, au lieu de passer et de rester au-dessus de l'isolation, passe en dessous et refroidit ainsi la dalle et le mur extérieur. L'isolation n'a pas été posée jusqu'au bord et n'a pas de surface de recouvrement entre l'isolation sous toiture, la façade isolante et la partie du plancher sur le pourtour du grenier provoquant un espace où l'air froid a la possibilité de pénétrer dans le plancher et dans le mur, refroidissant ceux-ci et entraînant des ponts thermiques et par conséquent des zones de condensation.

L'expert explique encore qu'il suffit qu'une ou plusieurs petites surfaces ou une partie des joints entre plaques ne soient pas correctement posées et raccordées, pour entraîner des entrées d'air importantes entraînant les problèmes rencontrés sur place.

Sans être parfaitement sec, l'humidité se situerait dans une zone admissible. Mais si l'isolation était parfaite, le taux d'humidité serait nul et les taches de moisissures n'apparaîtraient pas.

L'expert arrive à la conclusion que les problèmes d'humidité proviennent 1) d'une pose non soignée de l'isolation des caissons de volets roulants et 2) d'une pose non complète et non conforme de l'isolation sur le pourtour de la corniche.

Concernant les caissons à volets, l'expert EXPERT1.) évalue le coût des travaux de redressement à 600 euros pour le seul appartement de Maître PERSONNE5.). Si tous les caissons à volets de la résidence RESIDENCE1.) devaient être remis en état, l'expert évalue le coût de leur isolation à **35.000 euros**. Il évalue le coût de l'isolation de la partie de la toiture restant à isoler à **4.000 euros**. Si ces travaux devaient être effectués par une entreprise tierce et non par la S.à.r.l. SOCIETE4.), ces coûts seraient doublés.

Dans ses conclusions du 27 août 2010, la S.à.r.l. SOCIETE4.) fait valoir que *« les travaux d'isolation sous toiture et sur dalle au-dessus notamment de l'appartement PERSONNE5.) ont été réalisés et que le phénomène d'humidité avec l'apparition de taches aux murs a disparu à la suite notamment des travaux qui ont été réalisés.*

Au cas où une responsabilité de la partie concluante était retenue, quod non, il y a lieu de limiter la réparation au seul appartement de Maître PERSONNE5.) alors qu'aucun autre appartement n'est à ce jour concerné ; que la preuve contraire fait défaut. »

Dans ses conclusions du 9 mars 2011, la S.à.r.l. SOCIETE4.) fait encore plaider que *« l'argumentation adverse est sans pertinence alors que la partie de Me AVOCAT2.) a fait procéder, après le premier rapport d'expertise intermédiaire, aux travaux d'isolation sous la toiture tels que préconisés par l'expert.*

Les travaux ont été réalisés conformément aux prescriptions de l'expert illustrées par son dessin cas n°2.

Il est d'ailleurs significatif que plus aucune plainte n'ait été enregistrée depuis lors par l'un ou l'autre copropriétaire faisant état de traces d'humidité ou de condensation aux endroits exposés. »

Dans leurs conclusions du 14 mars 2011, les requérants au principal opposent que *« les problèmes n'ont absolument pas disparu et que les requérants n'ont pas à se plaindre à intervalles réguliers auprès de leur promoteur, pour justifier de la persistance de bien-fondé de leur réclamation ».*

D'après l'assignation du 28 décembre 2007 et contrairement aux affirmations de la S.à.r.l. SOCIETE4.), les requérants estiment que le défaut d'isolation des caissons à volet et les conséquences que ce défaut d'isolation implique en termes d'humidité, est généralisé.

Au vu des versions contradictoires des parties en cause, il y a lieu d'ordonner une expertise complémentaire afin d'éclaircir les points suivants :

1. Suite à l'intervention de la S.à.r.l. SOCIETE4.), les problèmes d'isolation, d'étanchéité et d'humidité persistent-ils dans les appartements ou ont-ils au contraire disparu ?
2. Les problèmes d'isolation, d'étanchéité et d'humidité concernent-ils uniquement l'appartement de Maître PERSONNE5.) au

cinquième étage ou sont-ils généralisés, affectant tous les appartements de la résidence RESIDENCE1.) ?

A ce titre, il convient de préciser que l'expert devra faire une visite de tous les appartements de l'immeuble.

4. Quant aux désordres constatés dans le sous-sol, parking numéro 28

L'expert a pu relever des traces de gouttes d'eau au sol et des traces de coulées d'eau au plafond. Des traces d'eau seraient visibles dans le local « eau » sur le sol et sur le mur où le tuyau d'alimentation en eau et une chute d'eau pluviale proviennent de l'extérieur. Lorsque l'on pose la main près du tuyau contre le mur, un courant d'air froid se ferait sentir, ce qui laisserait supposer que le percement n'est pas parfaitement étanche. Selon l'expert, le percement autour du tuyau n'a pas été rendu étanche. De ce fait, un courant d'air passe à travers et de la même façon, lorsqu'il pleut, l'eau pénètre à travers le trou le long du tuyau. Ceci pourrait être la cause des infiltrations.

Afin de remédier à ces désordres, l'expert préconise d'étanchéifier tout autour du tuyau, en soudant l'étanchéité correctement à l'endroit du percement.

D'après le rapport de l'expert, ces travaux ont été organisés par le syndic SOCIETE11.) sous la surveillance de l'architecte PERSONNE21.). Un fax du 27 novembre 2003 aurait informé l'expert que les travaux de réfection de l'étanchéité ont été réalisés, mais apparemment de nouvelles infiltrations se seraient manifestées. Selon l'expert, d'autres recherches seraient nécessaires pour trouver la cause des infiltrations et il attend que le syndic la S.à.r.l. SOCIETE11.) le contacte dès l'apparition de nouvelles infiltrations. Toutefois, depuis plus d'un an, il n'y aurait plus eu d'infiltrations. L'expert conclut donc en prenant uniquement en considération les frais de sondage de l'ordre de **1.576,94 euros**.

Dans leurs conclusions du 20 août 2008, les requérants expliquent que nonobstant le rebouchage du percement dont fait état la S.à.r.l. SOCIETE4.), les infiltrations perdurent.

Conformément aux conclusions des parties requérantes, il y a lieu d'ordonner un complément d'expertise également sur ce point afin que l'expert constate définitivement s'il y a encore des infiltrations et des traces d'humidité dans le sous-sol de la résidence RESIDENCE1.) ou si au contraire l'intervention organisée par la S.à.r.l. SOCIETE11.) a mis fin aux désordres. Si les problèmes d'étanchéité du sous-sol persistent, l'expert devra en déterminer les causes.

5. Quant aux fissures affectant les revêtements de sol des différents appartements

Les requérants se plaignent encore de fissures au niveau des revêtements de sol de certains appartements. Tous les appartements ne seraient pas concernés. Seraient notamment concernés l'appartement des conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et celui de PERSONNE13.).

L'expert EXPERT1.) ne fait pas état de ces désordres dans son rapport du 13 février 2008.

Il y a lieu de rappeler que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sont forclos à agir.

Concernant les autres appartements, dans le cadre de la mission d'expertise complémentaire, il y a également lieu de charger l'expert judiciaire de la mission de constater s'il existe des appartements, à l'exclusion de celui appartenant aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), dont le revêtement de sol est fissuré et d'en déterminer les causes.

S'agissant de la mission d'expertise complémentaire, il y a encore lieu de charger l'expert de la question de l'imputation des fautes et responsabilités en ce qui concerne les différents désordres et vices qu'il relèvera.

Afin que l'expert soit en mesure d'accomplir convenablement sa mission d'expertise, il y a lieu d'ordonner aux parties litigantes de lui verser tous les documents pertinents et que l'expert jugera utiles, dont notamment les plans *as built* et les plans techniques relatifs aux installations électriques de la résidence RESIDENCE1.).

Eu égard à l'institution d'une expertise complémentaire, le Tribunal décide de ne pas faire droit à la demande de provision telle que réclamée par les parties requérantes principales.

V. Quant à la recevabilité des demandes de mise en intervention

Par exploit d'assignation en intervention du 8 mai 2008, la S.à.r.l. SOCIETE4.) a donné assignation à la S.à.r.l. SOCIETE5.) et à la S.C.S. SOCIETE6.) S.à.r.l. et Co afin qu'elles tiennent quitte et indemne la S.à.r.l. SOCIETE4.) de toute condamnation éventuelle à intervenir à son encontre.

La S.à.r.l. SOCIETE4.) explique que la S.à.r.l. SOCIETE5.) est intervenue pour son compte en 1997 dans les travaux de façade de la résidence RESIDENCE1.).

La S.à.r.l. SOCIETE4.) aurait encore conclu un contrat d'entreprise avec la S.C.S. SOCIETE6.) S.à.r.l. en date du 28 janvier 1997. D'après ce contrat, la

S.C.S. SOCIETE6.) S.à.r.l. aurait été en charge de la réalisation des travaux de revêtement en carrelage des sols dans la résidence RESIDENCE1.).

Comme la S.à.r.l. SOCIETE4.) a été assignée par le syndicat des copropriétaires et par les copropriétaires de ladite résidence pour cause de vices, non-conformités, inexécutions et malfaçons dont serait affectée la construction et en particulier la façade et les sols dans les parties privatives, elle a mis en intervention la S.à.r.l. SOCIETE5.) et la S.C.S. SOCIETE6.) S.à.r.l. et Co afin que celles-ci la tiennent quitte et indemne de toute condamnation.

Les conditions de l'intervention tiennent à son double caractère. C'est une action : elle doit satisfaire aux conditions de recevabilité de l'action. C'est encore un incident de procédure : la demande en intervention doit donc être connexe à la demande originaire. Ainsi, le demandeur à l'intervention doit être partie à l'instance principale (cf. Encyclopédie Dalloz, vo. Intervention, no.118).

Au vu des développements qui précèdent, la mise en intervention du 8 mai 2008 est à déclarer recevable alors qu'elle est connexe à la demande originaire.

De même, par exploits d'huissiers des 29 et 30 septembre 2009, la S.à.r.l. SOCIETE4.) a fait donner assignation à PERSONNE20.) et à PERSONNE22.) afin qu'elles la tiennent quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre dans l'affaire principale.

Elle fait valoir que feu PERSONNE21.) est intervenu en sa qualité d'architecte dans les travaux de construction de la résidence RESIDENCE1.). Il aurait eu comme mission l'établissement des plans d'exécution avec détails, la direction et la coordination des travaux avec réception de ceux-ci.

Comme la S.à.r.l. SOCIETE4.) a été assignée par le syndicat des copropriétaires et par les copropriétaires de ladite résidence en sa qualité de promoteur pour des problèmes affectant notamment l'isolation, la façade et les sols, elle a mis en intervention les héritières PERSONNE20.) et PERSONNE22.) de l'architecte PERSONNE21.) afin qu'elles la tiennent quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre dans l'affaire principale.

Les mises en intervention des 29 et 30 septembre 2009 sont à déclarer recevables alors qu'elles sont connexes à la demande originaire.

Au vu de la mesure d'instruction complémentaire ordonnée, il y a lieu de surseoir à statuer sur les demandes de mise en intervention.

PAR CES MOTIFS :

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

donne acte à PERSONNE9.), PERSONNE10.) ainsi qu'à la S.A. SOCIETE2.), qu'ils se désistent de l'instance introduite par eux contre la S.à.r.l. SOCIETE4.), PERSONNE20.) et PERSONNE22.), suivant exploits d'assignation des 28 décembre 2007 et 25 décembre 2008,

donne acte à la S.à.r.l. SOCIETE4.) de son acceptation du désistement d'instance,

décète le désistement d'instance à l'égard de la S.à.r.l. SOCIETE4.), PERSONNE20.) et PERSONNE22.) aux conséquences de droit,

déclare cette instance éteinte,

condamne PERSONNE9.), son épouse PERSONNE10.) et la S.A. SOCIETE2.) à payer 500 euros à PERSONNE20.) et 500 euros à PERSONNE22.) à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

déclare l'assignation introduite par les requérants en date du 28 décembre 2007 et 25 septembre 2008 recevable,

déclare recevables les demandes principales et en intervention,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne une expertise complémentaire et nomme expert EXPERT1.), expert-assermenté, demeurant à L-(...), avec mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport complémentaire écrit, détaillé et motivé de :

1. déterminer si suite à l'intervention de la S.à.r.l. SOCIETE4.), les problèmes d'isolation, d'étanchéité et d'humidité persistent dans les appartements de la résidence RESIDENCE1.), sise à L-(...), ou si au contraire ces désordres ont disparus ;
2. déterminer si les problèmes d'isolation, d'étanchéité et d'humidité concernent uniquement l'appartement de Maître PERSONNE5.) au cinquième étage ou s'ils sont généralisés, affectant tous les appartements de la résidence RESIDENCE1.) ; dit qu'à ce titre l'expert devra procéder à l'inspection de tous les appartements de la résidence RESIDENCE1.) ;

3. constater s'il y a encore des infiltrations et des traces d'humidité dans le sous-sol de la résidence RESIDENCE1.) ou si au contraire l'intervention organisée par la S.à.r.l. SOCIETE11.) a mis fin aux désordres ;
4. constater s'il existe des appartements, à l'exclusion de celui appartenant aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), dont le revêtement de sol est affecté de fissures ;
5. rechercher les origines des désordres et proposer des travaux pour y remédier ;
6. évaluer le coût des travaux de remise en état, d'une part dans l'hypothèse où la S.à.r.l. SOCIETE4.) s'exécuterait en nature et d'autre part dans celle où les travaux seraient effectués par un ou plusieurs professionnels tiers ;
7. imputer des fautes et responsabilités en ce qui concerne les différents désordres et vices qu'il constatera ;

ordonne aux requérants sub 1. à sub 22., à l'exclusion des requérants sub 8., 11. et 12., de payer une provision de 1.000 euros à l'expert pour le 15 mai 2013 au plus tard et d'en justifier au greffe du Tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de Procédure civile,

dit que dans l'accomplissement de sa mission l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant des provisions versées, il devra avertir le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal le 15 septembre 2013 au plus tard,

charge Madame le juge MAGISTRAT3.) du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame le président de chambre,

ordonne aux parties litigantes de verser à l'expert tous les documents pertinents et que l'expert jugera utiles, dont notamment les plans *as built* et les plans techniques relatifs aux installations électriques de la résidence RESIDENCE1.),

rejette la demande des requérants en allocation d'une provision,

surseoit à statuer sur les demandes en intervention en attendant l'issue de la mesure d'instruction,

réserve les frais et les demandes en allocation d'une indemnité de procédure,

refixe l'affaire à la conférence de mise en état du 27 septembre 2013 à 15.00 heures, salle TL.1.07, au premier étage du Tribunal.