

Jugement civil no. 82 / 2013 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, treize mars deux mille treize.

Numéros 125021 et 141377 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-président,
Marie-Anne MEYERS, premier juge,
Charles KIMMEL, premier juge,
Pascale HUBERTY, greffier assumé.

(rôle 125 021)

Entre

le syndicat des copropriétaires de la **RES.1.)** sise à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions la société à responsabilité limitée **SOC.1.)**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 19 juin 2009,

ayant initialement comparu par Maître Alexandra CORRE, avocat, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître Stéphanie COLLMAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

- 1) la société anonyme **SOC.2.)** S.A., établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 2) la société à responsabilité limitée **SOC.3.)**, en abrégé **SOC.3.)** S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

défenderesses aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

(rôle 141377)

Entre

- 1) la société anonyme **SOC.2.)** S.A., établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 2) la société à responsabilité limitée **SOC.3.)**, en abrégé **SOC.3.)** S.à r.l., établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

demandereses en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 17 octobre 2012,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

et

- 1) **A.)**, architecte diplômé, demeurant à L- (...),

défendeur en intervention aux fins du prédit exploit GALLE,

comparant par Maître Marc LUCIUS, avocat, demeurant à Luxembourg,

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

défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit GALLE,

comparant par Maître Yasmine POOS, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 3) la société à responsabilité limitée **SOC.5.)** S. à r.l., ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse en intervention aux fins du prêt exploit GALLE,

comparant par Maître Pierre THIELEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 4) la société anonyme **SOC.6.)** S.A., ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse en intervention aux fins du prêt exploit GALLE,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 5) la société à responsabilité limitée **SOC.7.)** S.à r.l., ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse en intervention aux fins du prêt exploit GALLE,

assignée à personne, ne comparant pas,

- 6) la société à responsabilité limitée **SOC.8.)** S.à r.l., ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse en intervention aux fins du prêt exploit GALLE,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 7) la société anonyme **SOC.9.)** S.A. en abrégé **SOC.9.)**, ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse en intervention aux fins du prêt exploit GALLE,

comparant par Maître Michèle OLINGER-COURTOIS, avocat, demeurant à Luxembourg,

8) la société anonyme **SOC.10.)** S.A., ayant actuellement son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit GALLE,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

9) la société anonyme **SOC.11.)** S.A., ayant actuellement son siège social à L-(...), représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit GALLE,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

10) la société anonyme **SOC.12.)** S.A., ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit GALLE,

comparant par Maître Myriam PIERRAT, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 5 février 2013.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu le syndicat des copropriétaires de la **RES.1.)** par l'organe de Maître Olivier UNSEN, avocat, en remplacement de Maître Stéphanie COLLMANN, avocat constitué.

Entendu la société anonyme **SOC.2.)** S.A. et la société à responsabilité limitée **SOC.3.)**, en abrégé **SOC.3.)** S.à r.l. par l'organe de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat constitué.

Entendu **A.)** par l'organe de Maître Benoît ENTRINGER, avocat, en remplacement de Maître Marc LUCIUS, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée **SOC.4.)** S.à r.l. anciennement **SOC.4'.)** par l'organe de Maître Ariel LORACH, avocat, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée **SOC.5.)** S. à r.l. par l'organe de Maître Daniel SCHON, avocat, en remplacement de Maître Pierre THIELEN, avocat constitué.

Entendu la société anonyme **SOC.6.)** S.A, la société anonyme **SOC.10.)** S.A et la société anonyme **SOC.11.)** S.A., par l'organe de Maître Marie-Paule RIES, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée **SOC.8.)** S.à r.l. par l'organe de Maître Paul MINDEN, avocat, en remplacement de Maître Jean MINDEN, avocat constitué.

Entendu la société anonyme **SOC.9.)** S.A. en abrégé **SOC.9.)** par l'organe Maître Michèle OLINGER-COURTOIS, avocat constitué.

Entendu la société anonyme **SOC.12.)** S.A. par l'organe de Maître Michel NICKELS, avocat, en remplacement de Maître Myriam PIERRAT, avocat constitué.

Par exploit d'huissier de justice du 19 juin 2009, le syndicat des copropriétaires de la **RES.1.)** a fait donner assignation à 1) la société anonyme **SOC.2.)** S.A. et 2) la société à responsabilité limitée **SOC.3.)** S.à r.l. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les défenderesses s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum à payer au demandeur la somme de 402.469,18 euros, ou tout autre montant à arbitrer par le tribunal ou à dire d'experts, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Le demandeur a requis une indemnité de procédure de 2.000 euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant a fait valoir que les défenderesses sont les promoteurs de la **RES.1.)** et que cet immeuble est affecté de vices et malfaçons. Dans l'assignation, le demandeur a énuméré les désordres affectant la résidence et il s'est prévalu d'un devis évaluant les frais de réparation qui ont été repris poste par poste dans l'assignation. En ajoutant au montant de ce devis divers autres frais précisés dans l'assignation, le demandeur vient à réclamer le montant total de 402.469,18 euros aux défenderesses. Le demandeur a déclaré baser sa demande principalement

sur les articles 1646-1 et suivants du code civil, subsidiairement sur les articles 1792 et 2270 de ce même code.

Autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires :

Les défenderesses ont soulevé l'irrecevabilité de la demande adverse en faisant valoir que le syndic ne s'est pas fait autoriser à agir en justice par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cours de procédure, le demandeur a versé un procès-verbal d'une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 3 février 2009 lors de laquelle les copropriétaires de la **RES.1.)** ont autorisé le syndic à agir en justice contre les actuelles défenderesses pour avoir réparation des désordres dénoncés dans l'assignation du 19 juin 2009.

Après production de cette pièce, les défenderesses ont soutenu que le demandeur ne saurait se prévaloir de ce procès-verbal au motif qu'il reste en défaut de verser les convocations des copropriétaires à l'assemblée générale en cause.

L'article 14 point 5 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires. Nulle part dans ce texte il n'est indiqué que pour que l'action du syndic soit recevable, il faut qu'il établisse la régularité des convocations des copropriétaires à l'assemblée générale qui a pris la décision d'autorisation. Les tiers n'ayant pas pouvoir de mettre en cause directement les décisions des copropriétaires des assemblées générales, ils ne sauraient avoir le droit de le faire indirectement en demandant au syndic qui se prévaut d'une décision prise lors d'une assemblée générale des copropriétaires de justifier de la régularité de cette décision.

Au vu de l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 3 février 2009, la demande dont est saisie le tribunal est à déclarer recevable de ce point de vue.

Mises en intervention :

Par exploit d'huissier de justice du 17 octobre 2011, la société anonyme **SOC.2.)** S.A. et la société à responsabilité limitée **SOC.3.)** S. à r.l. ont fait donner assignation à :

A.),
SOC.4.) S. à r.l.,
SOC.5.) S. à r.l.,
SOC.6.) S.A.,

SOC.7.) S. à r.l.,
SOC.8.) S. à r.l.,
SOC.9.) S.A.,
SOC.10.) S.A.,
SOC.11.) S.A. et
SOC.12.) S.A.

à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les défendeurs s'entendre dire qu'ils sont tenus d'intervenir dans l'instance se mouvant entre les demanderesse en intervention et le syndicat des copropriétaires et pour prendre fait et cause pour les demanderesse en intervention. Les demanderesse en intervention ont requis la jonction de l'affaire principale avec l'affaire d'intervention et à voir condamner les défendeurs en intervention à tenir les demanderesse en intervention quittes et indemnes de toute condamnation pouvant être prononcée à leur encontre dans le cadre de l'affaire principale. Les demanderesse en intervention ont requis une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Les demanderesse en intervention ont déclaré baser leur demande principalement sur les articles 1792 et 2270 du code civil, sinon sur les articles 1142 et 1147 du même code, plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 de ce code.

Toutes la parties défenderesse en intervention ont constitué avocat, sauf la partie **SOC.7.)** S. à r.l.. Par application des articles 79 alinéa 2 et 155 (2) du nouveau code de procédure civile, le présent jugement est réputé contradictoire à l'égard de cette partie, l'assignation lui ayant été délivrée à personne.

Jonction :

Le demandeur au principal s'est opposé à la jonction des affaires principale et d'intervention au motif que la demande en intervention retardera la demande principale.

Le tribunal estime qu'il existe un lien de connexité évident entre les demandes principale et d'intervention, de sorte qu'il était dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice d'instruire les deux affaires de façon concomitante et qu'il est pareillement dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice de les joindre pour y statuer par un seul et même jugement.

Libellé obscur de l'assignation en intervention, absence de division de cette demande:

Les défenderesses en intervention **SOC.5.)**, **SOC.12.)** et **SOC.4.)** ont invoqué la nullité de l'assignation en intervention en soutenant que l'assignation contrevient aux dispositions de l'article 154 du nouveau code de procédure civile pour ne pas préciser les faits concrets reprochés à chacune de ces parties.

En vertu de l'article 154 du nouveau code de procédure civile, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande, sont requises. La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés (J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exception obscuri libelli, p. 290).

Le tribunal constate que l'assignation en intervention renferme toutes les précisions requises pour satisfaire aux prescriptions de l'article 154 du nouveau code de procédure civile. En effet les demanderesses en intervention y ont expliqué les désordres constatés dans la **RES.1.)**, elles y ont énuméré les antécédents judiciaires notamment en ce qui concerne les mesures d'expertise et le résultat de ces expertises, et elles ont expliqué le rôle de chacun des intervenants dans la construction de la résidence. Le tribunal estime que dans la mesure où l'acte d'assignation ne doit comprendre qu'un exposé sommaire des moyens, il ne saurait être exigé des demanderesses de détailler avec plus de précision les fautes reprochées à chacune des parties défenderesses, ces parties devant être en mesure, au vu des désordres dénoncés et des travaux qu'il leur incombait de réaliser, de cerner l'objet de la demande dirigée contre elles et de préparer utilement leur défense. Le moyen tiré du libellé obscur sur ce point ne saurait partant valoir.

Quant à la division de la demande en intervention, la défenderesse **SOC.4.)**, soutenue par la société **SOC.5.)**, a soulevé la nullité de l'assignation faute de division de la demande entre les différentes parties défenderesses.

La nullité de l'assignation pour absence de division de la demande entre les différents défendeurs est une nullité qui est également régie par les dispositions de l'article 154 du nouveau code de procédure civile dont les principes d'application ont été énoncés plus haut. La division de la demande est requise en principe pour permettre à chaque partie de cerner l'objet précis qui lui est réclamé.

Les demanderesses en intervention ont fait valoir que la condamnation des défenderesses devant en tout état de cause être prononcée in solidum, elles n'avaient pas à diviser leur demande.

Le tribunal constate que les demanderesses en intervention n'ont pas requis la condamnation in solidum des défenderesses dans l'assignation. Or l'appréciation de la régularité de l'assignation doit s'apprécier au regard des revendications y formulées, et non au regard d'éventuelles condamnations qui seront prononcées sur base de cette assignation.

Le tribunal estime néanmoins que même en l'absence de division expresse de la demande dirigée contre chacune des parties défenderesses en intervention, chacune de ces parties devait être en mesure d'évaluer le montant qui lui était réclamé, alors que l'assignation précise les travaux réalisés par chacune d'entre elles, ainsi que les désordres dénoncés par le syndicat. L'assignation principale, dont une copie a été jointe à l'assignation en intervention, renferme en outre, poste par poste, le coût des travaux de remise en état. Le tribunal déduit de l'ensemble de ces éléments que chacune des parties défenderesses était à même d'évaluer le montant de la demande dirigée contre elle, partant de préparer utilement sa défense.

Il faut ajouter que la nullité tirée de l'absence de division de la demande constitue une nullité de forme, soumise à l'exigence d'un grief dans le chef de la partie qui s'en prévaut, par application des dispositions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile. Or en l'espèce, les défenderesses en intervention sont restées en défaut d'établir un grief dans leur chef. En effet il ne résulte pas des éléments du dossier que ces parties aient été dans l'impossibilité de se défendre utilement contre la demande dirigée contre elles.

Le moyen de nullité soulevé par les défenderesses en intervention pour absence de division de la demande ne saurait partant valoir.

Défaut de qualité :

La défenderesse en intervention **SOC.12.) S.A.** a conclu au débouté de la demande dirigée contre elle au motif que le contrat conclu avec les demanderesses en intervention a été conclu par l'association sans but lucratif **SOC.12.)**, alors que la société anonyme **SOC.12.) S.A.** n'a été constituée qu'en date du 27 juin 2007, partant longtemps après la réalisation des travaux actuellement en cause. Elle a affirmé que l'association sans but lucratif et la société anonyme constituent deux entités juridiques distinctes et que la société anonyme n'a pas repris les droits de l'association.

Les demanderesses en intervention ont conclu au rejet de ce moyen en faisant valoir que la défenderesse **SOC.12.) S.A.** a conclu au fond avant de soulever le moyen tiré du défaut de qualité de la demande dirigée contre elle.

C'est à bon droit que la société **SOC.12.) S.A.** a répondu que le moyen du défaut de qualité peut être soulevé à toute hauteur de la procédure.

Pour le surplus, il résulte des pièces versées au dossier que le contrat de contrôle technique relatif au chantier de la **RES.1.)**, daté du 27 avril 2000, a été conclu avec l'association pour le Contrôle de la Sécurité de la Construction « **SOC.12.)** », association sans but lucratif. Cette entité juridique est différente de la société **SOC.12.) S.A.** assignée dans le cadre de la présente procédure. Dans la mesure où il n'est pas établi que la société anonyme vient dans les droits de l'association sans but lucratif, il y a lieu de retenir comme établi le défaut de qualité dans le chef de la société anonyme **SOC.12.) S.A.** dans le présent procès. La demande dirigée contre cette société doit partant être rejetée comme n'étant pas fondée.

Les parties **SOC.6.) S.A.** et **SOC.11.) S.A.** ont pareillement conclu à l'absence de qualité dans leur chef au motif qu'elles n'ont été constituées qu'après la conclusion des contrats et l'exécution des travaux. A ce sujet ces parties ont fait valoir que dans le cadre de la construction de la **RES.1.)**, les travaux de charpente et de toiture, ainsi que les travaux de chauffage et de sanitaire avaient été confiés à la société **SOC.10'.) S.A.**. Cette société aurait changé son nom en celui de **SOC.10.) S.A.** par acte notarié du 19 décembre 2002. Les sociétés **SOC.6.) S.A.** et **SOC.11.) S.A.** auraient été constituées le 29 juin 2006, partant longtemps après la conclusion des contrats relatifs aux travaux actuellement en cause, de sorte que ces parties seraient à mettre hors cause.

Les demanderesses en intervention n'ont pas pris position par rapport à ce moyen des sociétés **SOC.6.) S.A.** et **SOC.11.) S.A.**.

Il résulte des pièces versées au dossier que les contrats ayant donné lieu au présent litige ont effectivement été conclus avec la société **SOC.10'.) S.A.** et que cette société a changé son nom en celui de **SOC.10.) S.A.** par acte notarié du 19 décembre 2002. C'est partant à bon droit que les demanderesses en intervention ont assigné cette partie en responsabilité pour les désordres allégués. Par contre les sociétés **SOC.6.) S.A.** et **SOC.11.) S.A.**, constituées postérieurement à la conclusion des contrats et à la réalisation des travaux, sont étrangères au présent litige et la demande dirigée contre ces parties doit être déclarée non fondée. Ces parties sont partant à mettre hors cause.

Autorité de la chose jugée :

Les défenderesses en intervention **SOC.5.)** et **SOC.8.)** ont invoqué l'autorité de la chose jugée attachée à deux arrêts de la cour d'appel prononcés dans des litiges opposant ces parties aux demanderesses en intervention pour dire que la demande dirigée contre elles dans l'assignation en intervention est irrecevable.

Concernant la **société SOC.5.)**, cette dernière s'est prévaluée d'un arrêt rendu le 26 novembre 2009 pour dire que l'autorité de la chose jugée attachée à

cette décision s'oppose à ce que les demanderesses en intervention se prévalent à son encontre des reproches formulés dans le cadre de la présente procédure. Tous ces reproches auraient été rejetés par cet arrêt.

Les demanderesses en intervention ont contesté que les reproches qu'elles ont formulés dans le cadre de la présente procédure aient été analysés dans l'arrêt dont se prévaut la société **SOC.5.)**. Elles ont ajouté que le principe de l'obligation de paiement d'une facture ne saurait écarter la possibilité pour le débiteur d'invoquer la garantie décennale à l'égard du créancier.

Concernant ce dernier moyen, le tribunal constate que l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt du 26 novembre 2009 a trait à la demande en paiement par la société **SOC.5.)** des factures qu'elle a émises en contrepartie des travaux qu'elle a prestés pour le compte des demanderesses en intervention dans le cadre des travaux de construction de la **RES.1.)**. Dans le cadre de cette demande, les demanderesses en intervention ont tenté d'échapper à la demande en paiement dirigée contre elles en se prévalant des désordres affectant l'ouvrage réalisé par la société **SOC.5.)**. Tant les juges de première instance que ceux de deuxième instance ont rejeté cette exception d'inexécution soulevée par les demanderesses en intervention en faisant valoir que l'expert BALLINI a rejeté toute responsabilité de la société **SOC.5.)** pour certains désordres et que pour d'autres, l'expert a écrit que la société **SOC.5.)** s'est engagée à éliminer les désordres, concluant que le solde des factures devra être payé après remise en état des vices. Les juges de première et de deuxième instance ont retenu que la remise en état de ces vices est intervenue, de sorte que le moyen tiré de l'inexécution de ses obligations contractuelles par la société **SOC.5.)** a été rejeté. Le tribunal déduit de cette motivation de l'arrêt du 26 novembre 2009 que cette décision a non seulement tranché la question du paiement de la facture de la société **SOC.5.)**, mais qu'elle a également tranché la question des désordres allégués dans le cadre de cette procédure par les demanderesses en intervention pour refuser le paiement des factures.

Il est admis que l'autorité de la chose jugée s'attache au dispositif de la décision, ainsi qu'aux motifs qui en constituent le soutien nécessaire. Le tribunal estime que le rejet de l'exception d'inexécution soulevée par les demanderesses en intervention à l'encontre de la demande en paiement de la société **SOC.5.)** constitue le soutien nécessaire de la condamnation au paiement intervenue à charge des demanderesses en intervention. En effet si ce moyen avait été retenu, la demande en paiement aurait été déclarée non fondée. Il s'ensuit que l'autorité de la chose jugée s'attache aussi à cette partie de l'arrêt du 26 novembre 2009 et que les demanderesses en intervention ne sauraient plus actuellement se prévaloir de l'inexécution de ses obligations contractuelles par la société **SOC.5.)** pour réclamer une indemnisation à cette partie pour les désordres invoqués dans l'affaire ayant donné lieu à cet arrêt.

Le tribunal constate qu'il ne résulte pas des éléments qui lui sont soumis que les désordres invoqués par les demanderesses en intervention dans le cadre de l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt du 26 novembre 2009 diffèrent de ceux faisant l'objet du présent litige. En effet il résulte du jugement du 27 mars 2007, confirmé par l'arrêt du 26 novembre 2009, que les désordres invoqués par les demanderesses en intervention dans ce litige concernent des infiltrations au sous-sol et des défauts de conformité tant des parkings que des pentes de garage. Ce sont ces mêmes désordres qui font l'objet du présent litige. En effet en se référant au rapport d'expertise ERPELDING, certes inopposable à la partie **SOC.5.)**, il faut constater que tous les griefs y énumérés et mis en relation avec la société **SOC.5.)** ont trait à des désordres affectant le sous-sol, les parkings ou la pente de garage. Ces griefs sont partant les mêmes que ceux considérés dans les procédures ayant donné lieu au jugement du 27 mars 2007 et à l'arrêt du 26 novembre 2009, de sorte que c'est à bon droit que la société **SOC.5.)** a invoqué l'autorité de la chose jugée pour s'opposer à la demande des demanderesses en intervention. La demande en intervention dirigée contre cette partie doit partant être déclarée irrecevable.

Concernant la **société SOC.8.)**, cette société s'est prévalué d'un arrêt de la cour d'appel du 16 juin 2004 pour dire que la demande des parties demanderesses en intervention est irrecevable.

Les demanderesses en intervention n'ont pas conclu par rapport à ce moyen de cette partie.

Le tribunal constate qu'il résulte de l'arrêt du 16 juin 2004 que la cour d'appel, saisi de l'appel contre un jugement ayant condamné les promoteurs à payer à la société **SOC.8.)** le prix des travaux qu'elle a réalisés, a rejeté la demande reconventionnelle formulée par les promoteurs tendant à voir engager la responsabilité contractuelle de la société **SOC.8.)** pour les vices affectant le travail presté par cette partie. Pour rejeter cette demande reconventionnelle, la cour a retenu que d'un côté les problèmes aux portes ne sont pas imputables à la société **SOC.8.)** et que d'autre part, cette société a procédé à la réparation de la feuille d'une porte.

Le tribunal estime que l'autorité de la chose jugée attachée à cette décision rend irrecevable la demande en garantie formulée par les demanderesses en intervention contre la société **SOC.8.)**, alors qu'il n'est pas contesté que ce sont les mêmes vices qui sont actuellement en cause. La demande en intervention dirigée contre la société **SOC.8.)** est partant irrecevable au même titre que celle dirigée contre la société **SOC.5.)**.

Mesures d'instruction et opposabilité des rapports d'expertise:

Il résulte des éléments du dossier que par ordonnance de référé du 5 août 2002, l'expert Gilbert BALLINI a été nommé avec la mission de vérifier, et le cas échéant, de constater les doléances formulées par le syndicat de la **RES.1.)** et de proposer les mesures de redressement, ainsi que d'en évaluer le coût. L'expert BALLINI a déposé son rapport en date du 1^{er} mars 2004. L'ordonnance de référé ayant conduit à cette mesure d'instruction a été prononcée entre les actuelles défenderesses au principal et **A.)**, ce dernier ayant mis en intervention, entre autres, les sociétés **SOC.5.)**, **SOC.10'.)** S.A., **SOC.7.)** S.à r.l., **SOC.8.)** S.à r.l., **SOC.4.)** S.à r.l. et **SOC.9.)** S.A., parties défenderesses en intervention dans le cadre de la présente procédure.

Par ordonnance de référé du 4 mai 2010 rendue entre le demandeur au principal d'une part, et les défenderesses au principal d'autre part, l'expert Frank ERPELDING a été chargé de la mission d'établir un état des lieux de la **RES.1.)** tant dans les parties communes que dans les parties privatives, de constater l'ensemble des éventuels vices, malfaçons, défauts de conformité et autres désordres plus amplement décrits aux pages 4 et 5 de l'assignation du 10 mars 2010, de déterminer l'origine des éventuels vices, malfaçons et défauts de conformité et autres désordres constatés, de proposer des mesures de redressement propres à y remédier et d'en chiffrer le coût. L'expert ERPELDING a déposé son rapport en date du 10 mars 2011.

Les parties défenderesses en intervention **SOC.10.)** S.A., **SOC.9.)** S.A., **SOC.4.)** S. à r.l. et **A.)** ont conclu à l'inopposabilité de l'expertise ERPELDING à leur encontre au motif qu'il s'agit d'une expertise judiciaire à laquelle elles n'ont pas été parties.

Les demanderesses en intervention ont fait plaider que ce rapport d'expertise est opposable aux parties défenderesses en intervention en ce que ce rapport a été versé au dossier de la présente procédure et qu'il a été librement discuté entre parties. Dans le cadre de leur demande de jonction des affaires principale et d'intervention, les défenderesses au principal et demanderesses en intervention ont fait plaider qu'il est important de joindre les deux affaires afin que le rapport d'expertise ERPELDING devienne contradictoire par rapport aux défenderesses en intervention.

Il y a lieu de préciser d'emblée que la jonction en elle-même ne saurait avoir une quelconque influence sur la qualification du rapport d'expertise et sur son opposabilité aux parties défenderesses en intervention.

Pour le surplus, le raisonnement des demanderesses en intervention ne saurait valoir alors qu'il repose sur une confusion entre les règles applicables à un rapport d'expertise extra-judiciaire unilatéral et celles applicables à un rapport d'expertise judiciaire. S'il est de principe qu'un rapport d'expertise unilatéral peut valoir élément de preuve s'il a été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties (Cour de cassation 7 novembre

2002, n° 44/02), il est pareillement de principe qu'un rapport d'expertise judiciaire ne saurait être opposé à une partie qui n'y a pas été appelée et qui n'y a pas participé (Cour de cassation 8 décembre 2005, numéro du registre 2226).

Il se déduit des développements qui précèdent que le rapport judiciaire ERPELDING n'est pas opposable aux parties défenderesses en intervention **SOC.10.) S.A., SOC.9.) S.A., SOC.4.) S. à r.l. et A.)**.

Quant à la responsabilité :

Dans le cadre de l'affaire principale, le syndicat des copropriétaires a déclaré rechercher la responsabilité des sociétés **SOC.2.) S.A. et SOC.3.) S. à r.l.** principalement sur base des articles 1646-1 du code civil, subsidiairement sur base des articles 1792 et 2270 du code civil et plus subsidiairement sur la responsabilité contractuelle de droit commun telle qu'elle résulte des articles 1134 et 1142 du code civil.

Dans le cadre de l'affaire d'intervention, les sociétés **SOC.2.) S.A. et SOC.3.) S. à r.l.** ont recherché la responsabilité des défendeurs en intervention principalement sur base des articles 1792 et 2270 du code civil, subsidiairement sur le base des articles 1142 et 1147 du même code et plus subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 de ce code.

L'article 1646-1 du code civil invoqué principalement dans l'affaire principale règle la responsabilité du vendeur d'un immeuble à construire. Il énonce que le vendeur d'un tel immeuble est tenu pendant dix ans, à compter de la réception, des vices cachés dont les entrepreneurs et architectes sont tenus par application des articles 1792 et 2270 du code civil. D'après le même article le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans de la réception. Pour que les dispositions de l'article 1646-1 du code civil trouvent à s'appliquer, il faut qu'il y ait eu réception de l'ouvrage.

Pareillement dans le cadre de l'affaire d'intervention, il faut rappeler que l'obligation de garantie contre les vices de construction d'un loueur d'ouvrage se trouve régie par les articles 1142 et suivants du code civil, invoqués à titre subsidiaire par les demanderesses en intervention, en l'absence de réception des travaux et par les articles 1792 et 2270 du même code, invoqués à titre principal par les demanderesses en intervention, en cas de réception de ceux-ci.

Les défenderesses au principal n'ont pas explicitement invoqué l'existence d'une réception dans le cadre de l'action dirigée contre elles, mais elles ont invoqué une réception tacite résultant de la prise de possession des lieux sans réserves expresses dans le cadre de leur argumentation tendant à voir qualifier les vices de vices apparents.

Certaines défenderesses en intervention ont invoqué la prescription de l'affaire dirigée contre elles au motif que le délai décennal a expiré, alors que l'assignation en intervention serait de plus de dix ans postérieure à la réception de l'ouvrage. Les parties qui ont invoqué ce moyen sont les sociétés **SOC.9.)**, **SOC.4.)**, l'architecte **A.)** et la société **SOC.5.)**. Pour dire qu'il y a eu réception, ces parties se sont basées sur des procès-verbaux de « réception provisoire » signés par différents copropriétaires, la prise de possession des lieux sans réserves par d'autres copropriétaires et un rapport de chantier n° 92 du 9 octobre 2001. L'architecte **A.)** s'est encore référé à diverses stipulations du contrat d'architecte signé le 28 janvier 2000 pour conclure à l'existence d'une réception définitive. La société **SOC.4.)** s'est référée à une réception de ses travaux par la société **SOC.12.)** intervenue en date du 22 février 2001.

Le tribunal constate que les contrats relatifs à la construction de la **RES.1.)** ont été conclus au courant de l'année 2000. Il ne résulte pas des éléments soumis au tribunal à quelle date les travaux de construction ont commencé. Les premiers documents relatifs à une réception, dont il y a lieu de préciser ci-dessous la valeur et les conséquences précises, ont été signés en juin 2001. Il ne résulte pas des éléments soumis au tribunal combien d'appartements se trouvent dans la résidence, partant combien de copropriétaires ont signé un contrat de vente avec les défenderesses au principal. Il faut finalement ajouter qu'il n'est pas contesté que les copropriétaires ont acquis leur appartement par une vente en l'état futur d'achèvement.

Au vu de déterminer le régime juridique applicable aux relations entre parties, il y a lieu de déterminer s'il y a eu réception ou non. Il y a lieu de préciser qu'au vu des faits qui lui sont soumis, le tribunal doit considérer, d'une part, la réception devant s'opérer entre le syndicat des copropriétaires et les défenderesses au principal en leur qualité de promoteurs, et, d'autre part, celle devant s'opérer entre les défenderesses au principal et les défenderesses en intervention.

La réception des travaux est considérée comme un acte juridique, de sorte qu'elle doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. La réception peut être expresse ou tacite. Dans ce dernier cas, 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. Il est admis que la réception tacite peut être retenue s'il est constaté l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage. La prise de possession des lieux peut constituer un élément à prendre en considération, mais il n'est pas suffisant à lui seul pour faire retenir l'existence d'une réception tacite. S'il s'ajoute néanmoins à la prise de possession des lieux un paiement du prix sans que des réserves ne soient formulées, on est en droit de retenir qu'il y a eu réception tacite de l'ouvrage par le maître de

l'ouvrage (Perinet Marquet et Auby : Droit de l'urbanisme et de la construction, 6^{ème} éd., n° 1268).

Dans les relations entre le syndicat et les promoteurs, plusieurs copropriétaires ont signé des procès-verbaux intitulés « procès-verbal de réception provisoire valant agrégation de l'édifice dans son état apparent ». Quinze copropriétaires ont signé de tels procès-verbaux. Il résulte de ces procès-verbaux qu'ils ne concernent que les parties privatives, aucune allusion n'étant faite dans ces procès-verbaux aux parties communes. L'architecte **A.)** établit que deux autres copropriétaires ont emménagé en juillet, respectivement en septembre 2001 dans l'immeuble, faisant conclure cette partie à une réception tacite dans le chef de ces copropriétaires.

Concernant le rapport de chantier n° 92 dressé le 9 octobre 2001, également invoqué pour établir l'existence d'une réception, il concerne tant les parties communes que les parties privatives. Le rapport a été dressé entre différents entrepreneurs qui sont intervenus sur le chantier, ainsi que deux copropriétaires et l'architecte **A.)**. Toutes les parties concernées par le chantier n'étaient pas présentes lors de l'établissement de ce rapport, respectivement lors de la visite qui a précédé l'établissement de ce rapport. Seuls deux copropriétaires étaient présents, les défenderesses au principal n'étaient pas présentes. Tous les entrepreneurs qui sont intervenus sur le chantier et qui sont assignés en intervention n'étaient pas non plus présents.

Quant au rôle de l'architecte **A.)** dans le cadre de la réception de l'ouvrage devant se réaliser entre les promoteurs et les défenderesses en intervention, partant quant au rôle de cette partie lors de l'établissement du rapport de chantier n°92, il faut relever que le contrat d'architecte du 28 janvier 2000 précise que le mandat conféré par les défenderesses au principal, en leur qualité de promoteurs, à l'architecte **A.)**, n'inclut pas le pouvoir de réceptionner les travaux (article 7.2 du contrat d'architecte). Il faut par ailleurs relever que dans un écrit adressé en date du 26 septembre 2001 à l'architecte **A.)**, les défenderesses au principal et promoteurs du projet ont écrit à cette partie qu'elles formulent des réserves par rapport à l'exécution de la rampe de garage et qu'elles n'étaient pas d'accord à réceptionner ces travaux. Or le rapport de chantier n° 92 du 9 octobre 2001 reprend certaines réserves notamment par rapport aux parties communes, mais ne renferme pas de réserves concernant la rampe de garage.

Le tribunal déduit de ces éléments que, sans qu'il ne soit besoin de rechercher si la réception intervenue entre certains copropriétaires et les promoteurs vaut réception provisoire ou définitive, une réception de l'ouvrage par tous les copropriétaires n'est pas établie dans leurs relations avec les promoteurs. En effet le tribunal ne connaissant pas le nombre de copropriétaires, il n'est pas établi que tous les copropriétaires ont soit signé un procès-verbal de réception, soit ont pris possession des lieux sans formuler de réserves. Il faut

par ailleurs constater qu'il n'est pas établi qu'il y a eu réception des parties communes par les copropriétaires qui ont signé les prédicts procès-verbaux de réception, puisque si certes chaque copropriétaire est censé recevoir sa part des parties communes en recevant son lot privatif, il n'en reste pas moins qu'en l'espèce, il résulte des éléments du dossier que les copropriétaires ne se sont pas préoccupés des parties communes, mais que celles-ci ont uniquement été inspectées par l'architecte. Il se déduit de ces développements que dans les relations entre le demandeur, agissant en tant que représentant des copropriétaires, et les promoteurs, aucune réception des parties communes n'est établie. Or ce sont les parties communes qui sont en cause dans le cadre du présent litige.

Dans les relations entre les promoteurs et les différents entrepreneurs qui sont intervenus sur le chantier, il résulte de ce qui précède que les promoteurs ne sont pas liés par le rapport de chantier n° 92 du 9 octobre 2001 lors de l'établissement duquel ils n'étaient ni présents, ni valablement représentés.

Dans ses conclusions notifiées le 27 janvier 2012, la partie **SOC.4.) S.à r.l.** a fait valoir que les travaux qu'elle a réalisés ont été réceptionnés en date du 22 février 2001 par la société **SOC.12.)**. Le tribunal constate que d'une part, la société **SOC.4.) S. à r.l.** ne verse pas de pièce pour établir la réalité de cette réception, en outre elle n'établit pas que cette réception, à supposer qu'elle soit établie, lie les promoteurs, respectivement les copropriétaires de la **RES.1.)**.

Il faut donc retenir qu'aucune réception n'est intervenue, ni entre le syndicat, respectivement les différents copropriétaires, et les promoteurs concernant les parties communes, ni entre les promoteurs et les différents intervenants assignés en intervention. Les responsabilités de part et d'autre doivent partant être analysées, sauf à considérer à part la responsabilité de la société **SOC.4.) S.à r.l.** tel qu'il sera précisé ci-après, par application des règles de la responsabilité contractuelle de droit commun. Le tribunal tient à ajouter qu'au vu de ce qu'aucune réception de l'ouvrage n'est établie, il ne saurait être tenu compte des stipulations contenues dans certains des documents versés au dossier que le délai de la garantie décennale a commencé à courir. En effet, l'application des règles de droit relève de l'appréciation du tribunal et le juge n'est pas tenu par les qualifications juridiques qui peuvent avoir été convenues entre parties. Le juge doit donner leur juste qualification aux éléments qui lui sont soumis et en tirer les conséquences de droit qui s'imposent.

Il se déduit de ce qui précède que les moyens invoqués par les parties relatifs à la forclusion de l'action pour non-respect du délai décennal ne sauraient valoir, de même que les moyens tenant du caractère apparent des vices, ce dernier point n'ayant pas de pertinence dans le cadre de l'appréciation des

règles de la responsabilité de droit commun, le délai d'action étant en tout état de cause de trente ans.

La société **SOC.4.)** S. à r.l. a soutenu ne pas être liée aux demanderesses en intervention par un contrat, alors qu'elle a agi en sous-traitance de la société **SOC.5.)**. Cette affirmation de cette société n'a été contredite par aucune partie au dossier, ni par les pièces versées en cours de procédure. Il faut partant la retenir comme établie et en déduire que l'appréciation de la responsabilité de cette partie devra se faire par application des règles de la responsabilité délictuelle. Les demanderesses en intervention devront partant prouver une faute dans le chef de cette partie qui soit en relation causale avec le grief pour lequel la responsabilité des défenderesses au principal a été recherchée par le demandeur au principal.

La partie **SOC.9.)** S.A. a fait écrire dans ses conclusions notifiées le 23 janvier 2002 que la demande dirigée contre elle est prescrite par application de l'article 189 du code de commerce.

Aucune des autres parties n'a conclu par rapport à ce moyen.

L'article 189 du code de commerce prévoit que les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par dix ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions spéciales plus courtes.

Il est retenu que dans la mesure où la prescription de l'article 189 du code de commerce éteint moins l'obligation elle-même que la faculté d'en demander la sanction en justice, le point de départ de ce délai de prescription se situe au jour où l'obligation doit être exécutée et à partir duquel une action contre le débiteur peut être intentée. Il est encore à préciser que le délai ne peut courir qu'à partir du jour où celui contre lequel on l'invoque a pu agir valablement (Encyclopédie Dalloz, droit commercial, v° prescription n° 34 et s.). L'article 189 du Code de commerce est une disposition générale qui s'applique à toutes les obligations, qu'il s'agisse d'actions en responsabilité contractuelle ou d'actions tendant à engager la responsabilité délictuelle.

Le tribunal retient qu'en l'espèce les sociétés demanderesses en intervention, qui sont les promoteurs de la **RES.1.)**, n'ont pu agir valablement contre les défenderesses en intervention, dont la société **SOC.9.)**, qu'à partir du moment à partir duquel elles ont elles-mêmes été assignées par le syndicat des copropriétaires. Ce n'est qu'à partir de cette date que ces parties pouvaient mettre en intervention les parties défenderesses en intervention pour se voir garantir contre toute condamnation pouvant intervenir à leur encontre dans le cadre de l'affaire principale. L'assignation principale datant du 19 juin 2009, l'action en intervention intentée le 17 octobre 2011 contre la société **SOC.9.)** n'est pas prescrite.

Demande principale :

La demande principale oppose le syndicat des copropriétaires de la **RES.1.)** aux sociétés **SOC.2.)** S.A. et **SOC.3.)** S. à r.l..

Le demandeur a recherché la responsabilité des défenderesses au principal en leur qualité de promoteurs de la **RES.1.)**. Pour appuyer leurs dires que la **RES.1.)** est affectée de vices et malfaçons, le demandeur s'est prévalu des deux rapports d'expertise mentionnés ci-dessus, dont l'un a été dressé en date du 1^{er} mars 2004 par l'expert BALLINI et l'autre, en date du 10 mars 2011 par l'expert ERPELDING.

Les défenderesses au principal ont invoqué le caractère apparent des désordres allégués par le demandeur pour conclure à la forclusion de la demande adverse, l'action du demandeur ayant dû être introduite dans le délai d'un an, d'après ces parties.

Tel qu'il a été retenu plus haut, la responsabilité des défendeurs en intervention doit être appréciée au regard des règles de la responsabilité contractuelle de droit commun, soumise au délai d'action de trente ans. Tous les désordres affectant l'ouvrage sont soumis au délai de trente ans, qu'il s'agisse de défauts de conformité, de vices apparents ou de vices cachés. Dans le cadre de ces règles de responsabilité, l'entrepreneur est tenu à une obligation de résultat qui entraîne une présomption de responsabilité dans son chef, dès que la réalité du vice allégué est établie. L'entrepreneur peut se décharger de cette présomption de responsabilité en rapportant la preuve que le désordre est dû à une cause qui n'est pas son propre fait et qui revêt les caractères de la force majeure (Cour d'appel 11 mai 2005, numéro du rôle 28935).

Le tribunal constate que par rapport aux défenderesses au principal, le syndicat des copropriétaires a établi à suffisance de droit les désordres allégués dans l'assignation par la production des deux rapports d'expertise BALLINI et ERPELDING, tous les deux opposables aux défenderesses au principal.

L'expert ERPELDING a évalué les frais de remise en état à 481.103,40 euros TTC, somme à laquelle le demandeur a augmenté sa demande par des conclusions notifiées le 12 juillet 2011. Le demandeur a réclamé en outre le remboursement des frais d'expertise s'élevant à 2.360,55 euros.

Les défenderesses au principal ont contesté les montants réclamés par le demandeur sans néanmoins formuler de critiques précises par rapport aux montants mis en compte par le demandeur sur base des conclusions de l'expert judiciaire. En l'absence d'éléments versés au dossier par les

défenderesses au principal établissant que l'expert judiciaire s'est trompé dans ses évaluations et dans ses calculs, il y a lieu de faire droit à la demande en paiement de la somme de 481.103,40 euros TTC réclamée par le demandeur, cette somme avec les intérêts légaux sur la somme de 402.469,18 à partir du 19 juin 2009 et sur la somme de 78.634,22 euros à partir du 12 juillet 2011 jusqu'à solde. Il y a lieu de condamner les défenderesses au principal au paiement des frais d'expertise ERPELDING de 2.360,55 euros.

Le demandeur ayant dû exposer des frais non compris dans les dépens dans le seul but de faire valoir ses droits en justice, il y a lieu de lui accorder une indemnité de procédure que le tribunal évalue, au vu des éléments du dossier, à 1.000 euros.

Les conditions pour prononcer l'exécution provisoire de cette condamnation n'étant pas remplies, il y a lieu de rejeter la demande en exécution provisoire réclamée par le demandeur.

Quant aux mises en intervention :

Il résulte des développements faits plus haut que les parties défenderesses en intervention **SOC.8.)** S. à r.l., **SOC.5.)** S.A., **SOC.12.)** S.A., **SOC.6.)** S.A. et **SOC.11.)** S.A. ont été mises hors cause. L'instance d'intervention se poursuit partant entre, d'une part, les demanderesses en intervention, les sociétés **SOC.2.)** S.A. et **SOC.3.)** S. à r.l., et, d'autre part, les défendeurs **A.)**, **SOC.4.)** S. à r.l., **SOC.7.)** S. à r.l., **SOC.9.)** S.A. et **SOC.10.)** S.A..

Selon les demanderesses en intervention, les différentes tâches se divisaient comme suit entre les défendeurs en intervention :

Le défendeur **A.)** était l'architecte.

La société **SOC.4.)** était responsable des travaux d'étanchéité.

La société **SOC.10.)** était chargée des travaux de toiture, de chauffage et des sanitaires.

La société **SOC.7.)** était chargée des travaux de carrelage et des travaux de revêtement et d'étanchéité des terrasses.

La société **SOC.9.)** aurait eu la gestion technique de la construction à réaliser.

Pour conclure à la responsabilité de ses intervenants, les demanderesses en intervention se sont basées sur les rapports d'expertise BALLINI et ERPELDING. Il résulte néanmoins des développements fait plus haut que le rapport judiciaire ERPELDING n'est pas opposable aux parties

défenderesses en intervention **SOC.10.) S.A., SOC.9.) S.A., SOC.4.) S. à r.l. et A.)**.

Il y a partant lieu d'analyser si le litige peut être tranché sur base du seul rapport d'expertise BALLINI.

Le tribunal constate que l'expert BALLINI a divisé son rapport final en 21 parties. Ces parties traitent chacune d'un désordre spécifique, sauf à relever que certains griefs sont à nouveau subdivisés en plusieurs points et sauf surtout à constater que le point 7 regroupe tout un ensemble de doléances. Il est difficile de comprendre comment ce point 7 se situe par rapport aux autres points de l'expertise. A la page 27 de son rapport, l'expert BALLINI a évalué différents prix de remise en état des désordres énumérés au point 7 de son rapport. Le tribunal estime qu'il n'est pas possible de déterminer si les coûts repris à cette page du rapport d'expertise sont censés représenter le coût total des travaux de redressement de tous les désordres ou s'il y a lieu d'y ajouter le cas échéant le prix de travaux de réparation d'autres points traités dans le rapport d'expertise. Il faut ajouter que l'expert BALLINI a noté pour un grand nombre de désordres qu'ils peuvent être redressés.

L'expert ERPELDING a repris certains points de l'expertise BALLINI pour les actualiser et pour d'autres points, il s'est référé à l'expertise BALLINI (page 5 du rapport ERPELDING, concernant les points 1-3, 6-11, 15, 16, 17 et 19 du rapport BALLINI). Le tribunal constate que l'expert ERPELDING n'a notamment pas analysé le point 7 de l'expertise ERPELDING qui prête néanmoins à confusion dans le rapport BALLINI.

Le tribunal rappelle qu'en tout état de cause, le rapport ERPELDING n'est pas opposable aux parties défenderesses en intervention **SOC.10.) S.A., SOC.9.) S.A., SOC.4.) S. à r.l. et A.)**, de sorte qu'en tout état de cause le tribunal ne saurait se référer à ce rapport, notamment pour y puiser des éclaircissements quant au rapport BALLINI.

Au vu de ces éléments, le tribunal estime qu'il y a lieu de renvoyer le dossier devant l'expert ERPELDING afin de voir dresser par cet expert un nouvel état des lieux actualisé des désordres affectant la **RES.1.)** et pour déterminer les causes de la genèse de ces désordres. L'expert devra en outre préconiser les moyens de remédier à ces désordres et évaluer le coût des travaux de remise en état, respectivement fixer les moins-values résultant de ces désordres.

Avant de renvoyer le dossier devant l'expert ERPELDING, le tribunal tient à considérer différents moyens soulevés par les parties défenderesses en intervention.

La partie **SOC.9.)** a fait valoir que l'expert BALLINI a exclu toute responsabilité dans son chef pour dire qu'elle devrait être d'ores et déjà être mise hors cause.

Le tribunal constate qu'effectivement l'expert BALLINI a écrit à la page 12 de son rapport que la responsabilité de la société **SOC.9.)** est à exclure. L'expert BALLINI a exclu toute responsabilité de cette société dans les désordres qu'il a constatés. L'expert ERPELDING ne mentionne pas cette société dans son rapport, à fortiori ne retient aucun grief à l'encontre de cette partie. Le tribunal estime que c'est partant à bon droit que cette partie a conclu à être mise hors cause.

Le tribunal tient à relever que l'architecte **A.)** a fait valoir que dans l'assignation principale, aucune revendication n'a été formulée concernant l'implantation inadéquate de l'immeuble, de sorte que sa responsabilité ne saurait être recherchée pour ce désordre.

Le tribunal constate qu'effectivement dans l'assignation principale, aucune allusion n'a été faite par le syndicat des copropriétaires à la mauvaise implantation de la résidence qui a été décrite en détail par l'expert BALLINI dans son rapport du 1^{er} mars 2004 et qui a entraîné selon cet expert, une inclinaison de la pente de garage dépassant celle qui est autorisée. Il faut par ailleurs constater que l'expert ERPELDING a mentionné cette anomalie de la pente de garage, pour relever ensuite que cette pente est endommagée. Il n'est pas allégué que l'endommagement est en relation causale avec la trop forte inclinaison de la pente. L'expert ERPELDING a évalué les frais de la remise en état de la pente de garage sans qu'il ne résulte de son rapport que les frais mis en compte incluent des frais devant servir au redressement de l'inclinaison de la pente. Il faut conclure de ces éléments que la mauvaise implantation de la résidence ne fait pas partie des revendications dans le cadre de la demande principale, de sorte qu'elle ne saurait pas non plus être considérée dans le cadre de la demande en intervention. Par contre la mauvaise exécution de cette rampe de garage fait partie du litige soumis au tribunal. Ce point devra partant être analysé par l'expert ERPELDING dans son nouveau rapport.

Il se déduit de l'ensemble des développements que les parties défenderesses sur intervention suivantes sont d'ores et déjà à mettre hors cause :

la société **SOC.5.)** S. à r.l.,
SOC.6.) S.A.,
SOC.8.) S. à r.l.,
SOC.9.),
SOC.11.) S.A. et
SOC.12.) S.A..

Restent seuls encore en cause parmi les parties défenderesses en intervention, l'architecte **A.**), la société **SOC.4.)**, la société **SOC.10.)** S.A. et la société **SOC.7.)** S. à r.l..

Il y a partant lieu de renvoyer ces parties devant l'expert ERPELDING, avec les défenderesses au principal pour :

- voir dresser par cet expert un nouvel état des lieux complet et actualisé des désordres continuant d'affecter la **RES.1.)**,
- voir déterminer les causes de ces désordres et analyser leur mise en relation avec les travaux réalisés par les défendeurs **A.)**, société **SOC.4.)**, société **SOC.10.)** S.A. et société **SOC.7.)** S. à r.l.,
- voir préconiser les moyens d'y remédier et
- voir évaluer le coût des travaux de redressement, respectivement les moins-values résultant de ces désordres.

Le tribunal tient à ajouter que concernant les parties devant d'ores et déjà être mises hors cause, les demanderesses en intervention doivent être déboutées de leur demande d'une indemnité de procédure dirigée contre ces parties. Par contre les demanderesses en intervention doivent être condamnées à payer à chacune de ces parties une indemnité de procédure de 500 euros, ces parties ayant dû exposer des frais non compris dans les dépens dans le seul but de faire valoir ses droits en justice.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant avec effet contradictoire à l'égard de la société **SOC.7.)** S. à r.l. contradictoirement à l'égard des autres parties,

vu l'ordonnance de clôture du 5 février 2013,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

joint les affaires inscrites sous les numéros du rôle 125021 et 141377,

quant à la demande principale :

la dit recevable,

la dit également fondée,

condamne la société anonyme **SOC.2.)** S.A. et la société à responsabilité limitée **SOC.3.)** S. à r.l. solidairement à payer au syndicat des copropriétaires de la **RES.1.)** la somme de 481.103,40 euros TTC, cette somme avec les intérêts légaux sur la somme de 402.469,18 à partir du 19 juin 2009 et sur la somme de 78.634,22 euros à partir du 12 juillet 2011 jusqu'à solde,

condamne la société anonyme **SOC.2.)** S.A. et la société à responsabilité limitée **SOC.3.)** S. à r.l. solidairement à payer au syndicat des copropriétaires de la **RES.1.)** les frais d'expertise ERPELDING de 2.360,55 euros,

condamne la société anonyme **SOC.2.)** S.A. et la société à responsabilité limitée **SOC.3.)** S. à r.l. solidairement aux frais de l'instance dirigée contre elles par le syndicat des copropriétaires de la **RES.1.)**, avec distraction au profit de Maître Stéphanie COLLMANN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne la société anonyme **SOC.3.)** S.A. et la société à responsabilité limitée **SOC.3.)** S.à r.l. solidairement à payer au syndicat des copropriétaires de la **RES.1.)** une indemnité de procédure de 1.000 euros,

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

quant à la demande en intervention :

dit la demande irrecevable en ce qu'elle est dirigée contre les sociétés **SOC.5.)**
S.à r.l. et **SOC.8.)** S. à r.l.,

dit la demande non fondée en ce qu'elle est dirigée contre les sociétés **SOC.12.)** S.A., **SOC.6.)** S.A., **SOC.11.)** S.A. et **SOC.9.)** S.A.,

pour le surplus, charge l'expert Frank ERPELDING de la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé, de :

- dresser un nouvel état des lieux complet et actualisé des désordres continuant d'affecter la **RES.1.)**,
- déterminer les causes de ces désordres et analyser leur mise en relation avec les travaux réalisés par les défendeurs **A.)**, société **SOC.4.)**, société **SOC.10.)** S.A. et société **SOC.7.)** S.à r.l.,
- préconiser les moyens d'y remédier et
- évaluer le coût de ces travaux de redressement, respectivement les moins-values résultant de ces désordres,

ordonne à la société anonyme **SOC.2.)** S.A. et la société à responsabilité limitée **SOC.3.)** S. à r.l. de consigner au plus tard le 3 avril 2013 la somme de

1.000 euros à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert, 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 est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre des tierces personnes,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de la date de leurs opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

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

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal d'arrondissement le 21 juin 2013 au plus tard,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par Madame le Président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plume,

charge Monsieur le premier juge Charles KIMMEL du contrôle de cette mesure d'instruction,

condamne la société anonyme **SOC.2.)** S.A. et la société à responsabilité limitée **SOC.3.)** S. à r.l. solidairement aux frais de l'instance dirigée contre les sociétés **SOC.5.)** S. à r.l., **SOC.6.)** S.A., **SOC.8.)** S.à r.l., **SOC.9.)** S.A., **SOC.11.)** S.A. et **SOC.12.)** S.A., avec distraction au profit de Maître Jean MINDEN, Maître Myriam PIERRAT et Maître Pierrot SCHILTZ qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance,

déboute la société anonyme **SOC.2.)** S.A. et la société à responsabilité limitée **SOC.3.)** S à r.l. de leur demande d'une indemnité de procédure dirigée contre les sociétés **SOC.5.)** S. à r.l., **SOC.6.)** S.A., **SOC.8.)** S.à r.l., **SOC.9.)** S.A., **SOC.11.)** S.A. et **SOC.12.)** S.A.,

condamne la société anonyme **SOC.2.)** S.A. et la société à responsabilité limitée **SOC.3.)** S.à r.l. solidairement à payer à chacune des sociétés **SOC.5.)** S.à r.l., **SOC.6.)** S.A., **SOC.8.)** S.à r.l., **SOC.9.)** S.A., **SOC.11.)** S.A. et **SOC.12.)** S.A. une indemnité de procédure de 500 euros,

pour le surplus réserve les droits des parties et les dépens,

refixe l'affaire dans la conférence de mise en état du mercredi, 26 juin 2013 à 9.00 heures, dans la salle TL 0.11, rez-de-chaussée du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, Cité Judiciaire.