

Jugement civil no. 208 / 2015 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, premier juillet deux mille quinze.

Numéros 146846 et 147071 du rôle

Composition:

Yola SCHMIT, vice-présidente,
Michèle HANSEN, premier juge,
Georges SINNER, juge délégué,
Pascale HUBERTY, greffier assumé.

(rôle 146846)

E n t r e

le syndicat des propriétaires de la Résidence « **RES1.)** », sise à L-(...), (...), représentée par son syndic actuellement en fonctions, à savoir la société anonyme **SOC1.)** S.A., établie et 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 (...),

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Joséane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 30 mai 2012,

comparant par Maître Alexandre CHATEAUX, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

- 1) **A.)**, sans état, demeurant à L-(...), (...),
- 2) **B.)**, sans état, demeurant L-(...), (...),
- 3) **A.)** et **B.)**, pris en leur qualité d'associés de l'association momentanée **SOC2.)**, établie à L-(...), (...),
- 4) la société anonyme **SOC3.)** S.A., établie et 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 (...),

défendeurs aux fins du prédict exploit GLODEN,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

5) la société anonyme **ASS1.)** LUXEMBOURG S.A., établie et 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 aux fins du prédict exploit GLODEN,

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

(rôle 147071)

E n t r e

1) **A.)**, salarié, demeurant à L-(...), (...),

2) **B.)**, sans état, demeurant à L-(...), (...),

3) **A.)** et **B.)**, pris en leur qualité d'associés de l'association momentanée **SOC2.)**, établie à L-(...), (...),

4) la société anonyme **SOC3.)** S.A., établie et 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 (...),

demandeurs en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 15 juin 2012,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

- 1) la société à responsabilité limitée **SOC4.)** S.à r.l., inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

défenderesse en intervention aux fins du prêt exploit REYTER,

comparant par Maître Anne FERRY, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 2) la société anonyme **SOC5.)** S.A. ARCHITECTURE ET URBANISME, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

défenderesse en intervention aux fins du prêt exploit REYTER,

comparant par Maître Sophie Barbara TRAXER, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 1) l'association sans but lucratif **ASSOC1.)**, association pour le contrôle de la sécurité de la construction a.s.b.l., inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

défenderesse en intervention aux fins du prêt exploit REYTER,

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

- 2) la société anonyme **ASS1.)** LUXEMBOURG S.A., établie et 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 REYTER,

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

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 1^{er} avril 2015.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Entendu le syndicat des propriétaires de la Résidence « **RES1.)** », représentée par son syndic actuellement en fonctions, à savoir la société anonyme **SOC1.)** S.A., par l'organe de Maître Stéphanie COLLMANN, avocat, en remplacement de Maître Alexandre CHATEAUX, avocat constitué.

Entendu **A.)** et **B.)**, en nom personnel et **A.)** et **B.)**, pris en leur qualité d'associés de l'association momentanée **SOC2.)** et la société anonyme **SOC3.)** S.A. par l'organe de Maître Saliha DEKHAR, avocat, en remplacement de Maître Jean-Paul NOESEN, avocat constitué.

Entendu la société anonyme **ASS1.)** LUXEMBOURG S.A. par l'organe de Maître Fayza OLINGER, avocat, en remplacement de Maître Jean MINDEN, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée **SOC4.)** S.à r.l. par l'organe de Maître Maxime LLERANA, en remplacement de Maître Anne FERRY, avocat constitué.

Entendu la société anonyme **SOC5.)** S.A. ARCHITECTURE ET URBANISME par l'organe de Maître Sophie Barbara TRAXER, avocat constitué.

Entendu l'association sans but lucratif **ASSOC1.)**, association pour le contrôle de la sécurité de la construction a.s.b.l. par l'organe de Maître Alexandre DILLMANN, en remplacement de Maître Marc KERGER, avocat constitué.

Revu le jugement no. 8/2014 du 8 janvier 2014.

Il y a lieu de rappeler que suivant acte notarié du 16 juin 1999, la société anonyme **SOC3.)** S.A et l'association momentanée **SOC2.)** ont acquis un terrain sis à (...) en vue de la construction sur ce terrain d'un immeuble en copropriété par l'association momentanée **SOC2.)**. L'acte notarié du 16 juin 1999 comprend le règlement de copropriété de la résidence à construire ainsi que les modalités de la vente en l'état futur d'achèvement des lots aux différents copropriétaires.

Se plaignant de vices et malfaçons affectant la résidence qui a été construite sur le terrain en cause, le syndicat des copropriétaires a fait nommer un expert judiciaire par voie de référé. L'expert HENGEN a dressé son rapport d'expertise en date du 4 août 2011.

Par exploit d'huissier de justice du 30 mai 2012, le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « **RES1.)** » a fait donner assignation à 1) **A.)**, 2) **B.)**, 3) **A.)** et **B.)** pris en leur qualité d'associés de l'association momentanée **SOC2.)**, 4) la société anonyme **SOC3.)** S.A et 5) la société anonyme **ASS1.)** LUXEMBOURG S.A. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les assignés s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à payer au demandeur la somme de 120.000 euros, ou tout autre montant même supérieur à arbitrer par le tribunal ou à dire d'experts, avec les intérêts légaux à

partir de l'assignation en référé du 1^{er} juillet 2010, sinon à partir de la demande au fond jusqu'à solde. Le demandeur a requis une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Le demandeur a basé sa demande sur les dispositions des articles 1646-1 et suivants du code civil. A titre subsidiaire, il a invoqué les dispositions de l'article 1147 du même code.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 146846.

Par exploit d'huissier de justice du 15 juin 2012 1) **A.)**, 2) **B.)**, 3) **A.)** et **B.)** pris en leur qualité d'associés de l'association momentanée **SOC2.)** et 4) la société anonyme **SOC3.)** S.A ont fait donner assignation à 1) la société à responsabilité limitée **SOC4.)** S.à r.l., 2) la société anonyme **SOC5.)** S.A. ARCHITECTURE ET URBANISME, 3) l'association sans but lucratif **ASSOC1.)**, association pour le contrôle de la sécurité de la construction a.s.b.l., et 4) la société anonyme **ASS1.)** LUXEMBOURG S.A. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, voir joindre cette affaire à celle introduite par exploit d'huissier de justice du 30 mai 2012 contre les demandeurs en intervention et pour voir tenir les demandeurs en intervention solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout quittes et indemnes de toute condamnation qui serait prononcée à leur égard dans l'affaire principale. Les demandeurs en intervention ont requis une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Cette affaire a été inscrite sous les numéros du rôle 147071.

Suivant jugement du 8 janvier 2014, le tribunal a joint les deux rôles et a renvoyé l'affaire devant le juge de la mise en état pour permettre aux parties de prendre position par rapport au procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence **RES1.)** du 24 janvier 2012.

Quant à la demande de rejet de conclusions

Dans ses conclusions notifiées en date du 24 novembre 2014, la société **SOC4.)** fait valoir que les seuls points pour lesquels l'affaire a été renvoyée devant le juge de la mise en état était la recevabilité de la demande du Syndicat des copropriétaires eu égard aux deux procès-verbaux d'assemblées versées en cause suite au jugement du 8 janvier 2014. Elle sollicite partant le rejet des développements supplémentaires faits par le mandataire du Syndicat des copropriétaires sur la forclusion à agir et le fond du dossier dans les conclusions notifiées en date du 14 octobre 2014.

Les parties **A.)**, **B.)** et **SOC3.)** estiment par ailleurs que dans un courrier du 7 mai 2014 le tribunal a retenu que le dossier était en état d'être clôturé et jugé et que ce n'est uniquement en raison du dépôt d'une nouvelle pièce par le mandataire du Syndicat des copropriétaires (le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 13 mars 2014) que le tribunal a permis aux parties défenderesses de conclure sur ce procès-verbal uniquement. La faculté de conclure aurait ainsi été réservée aux défendeurs et non pas au demandeur,

de sorte qu'il n'appartenait plus au mandataire du Syndicat des copropriétaires de conclure. Il sollicite ainsi, principalement, de voir écarter purement et simplement des débats le corps de conclusions notifié en date du 14 octobre 2014 par le mandataire du Syndicat, sinon, subsidiairement de ne prendre en considération que les développements relatifs aux procès-verbaux d'assemblée générale des copropriétaires.

La société **ASS1.)** conclut également au rejet des conclusions du 14 octobre 2014 et se rallie aux développements fait par les parties **A.), B.)** et **SOC3.)**.

Le Syndicat des copropriétaires n'a plus conclu suite à la demande de rejet de ses conclusions.

Le tribunal se doit de noter que suite au dépôt du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 24 janvier 2012 après le prononcé de l'ordonnance de clôture, le tribunal a, dans son jugement interlocutoire du 8 janvier 2014, renvoyé « *l'affaire devant le juge de la mise en état pour permettre aux parties de prendre position par rapport au procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence « RES1.) » du 24 janvier 2012.* »

Suite à ce jugement, le juge de la mise en état a envoyé un échéancier aux parties dans lequel il a accordé des délais aux parties défenderesses « *pour conclure par rapport au procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence « RES1.) »* ».

Il s'ensuit que suite à la réouverture de l'instruction, les débats étaient limités à la pièce relative au procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence « **RES1.)** » du 24 janvier 2012 et qu'il n'appartenait à aucune des parties de reprendre position quant à d'autres moyens relevant de la recevabilité ou du fond de l'affaire.

Suite à la production du nouveau procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 13 mars 2014, le juge de la mise en état a, dans un courrier du 7 mai 2014, confirmé que les débats étaient limités. Il a en effet demandé aux mandataires des parties défenderesses d'informer le tribunal s'ils entendent prendre position par rapport à cette nouvelle pièce, sinon l'affaire pourrait être clôturée et prise en délibérée.

Les parties **A.), B.), SOC3.)** ont déposé un corps de conclusions en date du 19 juin 2014 dans lequel ils ont pris position quant au nouveau procès-verbal versé par la requérante.

En date du 14 octobre 2014, le Syndicat des copropriétaires a versé un corps de conclusion portant sur 23 pages dans lesquelles il ne prend pas seulement position quant aux procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires du 24 janvier 2012 et du 13 mars 2014, mais dans lesquelles il conclut également quant à la forclusion de la demande et quant au fond de la demande.

Dans la mesure où les débats étaient cependant limités aux procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires du 24 janvier 2012 et du 13 mars 2014, il y a lieu de rejeter les développements supplémentaires faits par le mandataire du Syndicat des copropriétaires sur la forclusion à agir et le fond du dossier dans les conclusions notifiées en date du 14 octobre 2014.

I. Quant à l'affaire principale dirigée contre les promoteurs

Autorisation du syndic à agir en justice au nom des copropriétaires

Certaines parties défenderesses ont invoqué l'irrecevabilité de la demande introduite par le syndic des copropriétaires au motif qu'il ne justifie pas de l'autorisation à agir en justice prévue à l'article 14 point 5 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le Syndicat des copropriétaires s'est prévalu d'une autorisation d'agir en justice qui lui a été donnée lors d'une assemblée générale des copropriétaires du 24 janvier 2012 et suite au jugement précité du 8 janvier 2014 il a versé le procès-verbal de cette assemblée générale au dossier.

Suite au dépôt de ce procès-verbal, les parties **A.), B.), SOC3.)** maintiennent leur moyen tendant à l'irrecevabilité de la demande introduite par le syndic des copropriétaires à défaut d'autorisation valable d'ester en justice. Ils soutiennent que les copropriétaires voulaient tout au plus agir pour le volet façade principale, évalué par l'expert au montant de 17.986 euros et non pas pour l'intégralité des postes.

La société **ASS1.)** conclut également à l'irrecevabilité de la demande principale alors qu'il résulterait du procès-verbal de l'assemblée générale du 24 janvier 2012 que le mandat n'a pas été donné au syndic mais à un avocat déterminé. Par ailleurs, si le tribunal devait retenir que le syndic a été valablement mandaté d'agir en justice, le mandat ne serait pas valable pour défaut absolu de précision.

Les parties **A.), B.), SOC3.)** et la société **SOC5.)** se rallient aux conclusions de la société **ASS1.)**.

La société **SOC4.)** se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la validité du mandat à agir en justice de Maître CHATEAUX.

En cours de procédure, le Syndicat des copropriétaires a encore versé une pièce supplémentaire contenant le procès-verbal d'une assemblée générale des copropriétaires du 13 mars 2014.

Les parties **A.), B.), SOC3.)** font plaider que ce procès-verbal ne saurait valider rétroactivement le mandat confié au syndic, d'autant plus que ce procès-verbal confie de nouveau le mandat à l'avocat et non pas au syndic et qu'il ne contient pas plus de précision en ce qui concerne l'étendue du mandat.

Le Syndicat des copropriétaires conclut au rejet des moyens d'irrecevabilité soulevés par les parties adverses. Il fait valoir que lors de l'assemblée générale extraordinaire du 18 mars 2010, les copropriétaires ont décidé de soumettre à l'expertise l'intégralité des parties communes conformément à la mission de l'expert par après nommé par l'ordonnance de référé du 26 août 2010. Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 24 janvier 2012 ces derniers auraient discuté du rapport d'expertise de l'expert HENGEN et auraient décidé de poursuivre le litige au fond au regard des vices et malfaçons constatés. Les copropriétaires auraient ainsi été parfaitement informés des difficultés de l'affaire. Le litige aurait encore fait l'objet d'une discussion lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 13 mars 2014 lors de laquelle ils ont réaffirmé leur intention de poursuivre l'instance telle qu'elle a été menée. Le Syndicat en conclut que le mandat judiciaire existe dès son origine et qu'il est conforme à la volonté des copropriétaires dans toute sa teneur.

En ce qui concerne l'étendue du mandat, le Syndicat soutient que le procès-verbal de l'assemblée générale du 24 janvier 2012 mentionne le résultat de la procédure de référé et ce faisant, donne mandat pour l'action au fond. Le procès-verbal mentionnerait le montant arrondi de 120.000 euros retenu par l'expert, ce qui signifierait que l'action doit concerner l'intégralité des vices, désordres et malfaçons repris par le rapport de l'expert. Par ailleurs, lors de l'assemblée générale du 13 mars 2014, les copropriétaires auraient confirmé que l'assignation est conforme à leurs attentes.

Le Syndicat fait finalement valoir que c'est à tort que les parties défenderesses soutiennent que le mandat requiert un degré de précision tel qu'exigé par la jurisprudence française, étant par ailleurs devenue plus souple depuis un arrêt de la cour de cassation du 9 mai 2012 rendu par la 3^e chambre civile. Il conclut qu'il importe qu'une habilitation ait été donnée, peu importe comment et quand. Dans la mesure où en l'espèce les copropriétaires ont décidé d'engager une procédure au fond sur base du rapport d'expertise, le syndic avait nécessairement mandat pour agir en justice en vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'article 14 de la loi du 16 mai 1975, telle que modifiée par la loi du 22 avril 1985, portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, dispose dans son point 5 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. Cette règle ne s'applique ni lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, ni en cas d'urgence ne permettant pas la convocation régulière d'une assemblée générale. Une action entamée sans cette autorisation devrait être déclarée irrecevable. Il est cependant admis que la décision autorisant le syndic d'agir en justice peut intervenir en cours d'instance, voire être produite pour la première fois en instance d'appel. La ratification ultérieure de l'action intentée par le syndic est donc valable (cf. Cour d'appel 6 décembre 1990, Pas.28, p.237)

En cas de contestation, il appartient au syndic de rapporter la preuve que l'assemblée des copropriétaires lui a donné mandat d'agir en justice. Cette preuve résulte notamment du procès-verbal dressé à l'issue de l'assemblée des copropriétaires (cf. Conseil d'Etat 19 décembre 1979, Pas.24, p.351).

En l'espèce, il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 24 janvier 2012 que « *Les représentants du cabinet d'avocat SRMR informent les copropriétaires que la procédure d'expertise en référé est terminée et suivant les expertises et le jugement rendus, le montant des travaux expertisés se chiffrent à +/- 120.000€. Ils informent l'assemblée générale qu'il faut maintenant leur donner mandat pour entamer la procédure de fonds afin que la copropriété puisse être remboursée d'au moins 50.000€ sur les 120.000€ expertisés. (...) L'assemblée générale des copropriétaires présents ou représentés donne mandat au cabinet SRMR pour poursuivre le dossier et entamer la procédure de fonds. Le cabinet fera suivre au syndic une copie de toutes les pièces du dossier.* »

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 13 mars 2014 « *L'assemblée générale des copropriétaires confirme avoir mandaté Me Chateaux à l'unanimité d'intenter une action judiciaire pour l'intégralité des vices, désordres et malfaçons présentés par la résidence **RES1**.) sans aucune limitation. Ainsi, l'assignation du 31 mai 2012 est conforme au mandat donné.* »

Le tribunal retient qu'il résulte des termes des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 24 janvier 2012 que le syndic avait bien été habilité à intenter, par l'intermédiaire de son mandataire de justice, une action en justice au fond sur base des désordres relevés par l'expert HENGEN dans son rapport du 4 août 2011.

Par ailleurs, lors de l'assemblée générale du 13 mars 2014 les copropriétaires ont confirmé cette autorisation. Contrairement aux affirmations des parties défenderesses, une telle ratification ultérieure de l'action intentée par le syndic est donc valable (Cour d'Appel, 6 décembre 1990, Pas. 28, p. 237).

Le moyen des défendeurs tendant à l'irrecevabilité de la demande pour défaut d'autorisation d'agir en justice ne saurait partant valoir.

Quant au respect du délai à agir

Il y a lieu de rappeler qu'à titre principal, le Syndicat des copropriétaires a basé sa demande sur les dispositions des articles 1646-1 et suivants du code civil. A titre subsidiaire, il a invoqué les dispositions de l'article 1147 de ce même code.

Les défendeurs ont affirmé que le requérant au principal est forclos à agir sur base des articles 1646-1 et suivants du code civil alors que le délai de la garantie décennale est expiré. Pour fonder ce moyen, les défendeurs ont affirmé que la réception de l'immeuble est intervenue en date du 25 octobre 2001. Le délai de garantie et le délai de l'action se confondant, l'action introduite en date du 30 mai 2012 serait tardive.

Le demandeur au principal a contesté que la réception intervenue le 25 octobre 2001 puisse être invoquée à son encontre, alors que cette réception est celle qui est intervenue entre le promoteur et les différents corps de métier. Pour s'opposer au moyen des défendeurs, le demandeur s'est prévalu des

dispositions de l'article 1642-1 du code civil et de celles de l'article 1646-1 du même code.

C'est à bon droit que les défendeurs ont affirmé que les dispositions de l'article 1642-1 du code civil, qui concerne les vices apparents, sont étrangères aux discussions qui opposent les parties concernant la garantie décennale pour vices cachés.

Concernant l'article 1646-1 du code civil, il prévoit que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du code civil. L'article ajoute que vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception par l'acquéreur. Il précise que ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

L'article 1646-1 dans sa version originale, à l'instar du libellé de cet article tel qu'il persiste en droit français, prévoyait que le délai de la garantie décennale commençait à courir à partir de la réception de l'ouvrage, sans autre précision. L'ajout « par l'acquéreur » a été introduit par une loi du 8 août 1985. La modification introduite par cette loi a fait écrire la doctrine que la réception visée par cette disposition est celle que fait l'acquéreur, au sens de l'acquéreur final, à l'exclusion du vendeur qui a fait construire l'ouvrage par des locateurs d'ouvrage (cf. M. Elter et F. Schockweiler : Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, n° 256 et mise à jour 1988). Les travaux parlementaires relatifs à la loi du 8 août 1985 sont également clairs à ce sujet. Ainsi dans le commentaire des articles il est écrit que : « D'après ces deux articles le point de départ des délais impartis pour faire valoir la responsabilité du vendeur du fait des vices apparents et cachés courent à partir de la "réception des travaux". Les termes utilisés font penser à la réception que fait le maître de l'ouvrage au moment d'agréer et de recevoir la construction de la part des entrepreneurs. Cette interprétation a été retenue par une partie de la doctrine française. Mais, comme il a été signalé (v. Elter et Schockweiler, op. cit. No 256), on ne conçoit pas qu'un délai puisse courir à partir d'un événement étranger à l'acheteur et dont il ignore normalement la date. Il paraît plus raisonnable et certainement plus conforme à l'intention du législateur de retenir comme point de départ le jour où l'acquéreur a reçu l'immeuble de la part de son vendeur. C'est ce que semble avoir admis la Cour de cassation française et c'est cette interprétation qu'entend consacrer le présent projet, en substituant à ces termes peut-être inappropriés retenus par la loi de 1976 ceux de "réception de l'ouvrage par l'acquéreur" (Travaux parlementaires n° 2740, exposé des motifs, page 3).

Le commentaire de la commission juridique va dans le même sens :

« Article 4 nouveau : Cet article correspond à l'article 3 du projet gouvernemental et vise les articles 1642-1 alinéa 1er et 1646-1 alinéa 1er et 2 du Code civil. Les auteurs du texte proposent de remplacer dans ces dispositions du Code civil les termes de "réception des travaux" par ceux de

"réception de l'ouvrage par l'acquéreur". Il s'agit là de plus qu'une simple modification textuelle. Cette modification vise à redéfinir le point de départ des délais pour faire valoir la responsabilité du vendeur du fait des vices apparents et cachés. Avec la nouvelle rédaction aucun doute ne peut subsister : les délais ne commencent à courir qu'à partir du jour où l'acquéreur a reçu l'immeuble de la part de son vendeur et non pas à partir du moment où le maître de l'ouvrage (le vendeur) a agréé et reçu la construction de la part des entrepreneurs » (Rapport de la commission juridique, commentaires des articles, page 3).

Il y a lieu de relever que les défendeurs se sont référés au règlement de copropriété pour dire qu'il énonce que c'est le vendeur originaire qui doit procéder à la réception de l'ouvrage.

Le tribunal constate à la lecture de l'acte notarié de vente comprenant le règlement de copropriété que la disposition invoquée par les défendeurs est inscrite dans un article qui prévoit que malgré la vente, c'est le promoteur qui conserve la qualité de maître de l'ouvrage, tel que ceci constitue d'ailleurs la caractéristique du contrat de vente en l'état futur d'achèvement. Dans cette logique il est normal qu'à l'encontre des locataires d'ouvrage, ce soit le promoteur qui garde qualité pour recevoir l'immeuble. Dans ses relations avec les acquéreurs des lots de l'immeuble, c'est néanmoins l'article 1646-1 du code civil qui doit trouver à s'appliquer et selon cette disposition, la réception qui fait courir les délais entre le promoteur et les acquéreurs ne peut émaner que des acquéreurs eux-mêmes.

En l'espèce, aucun procès-verbal de réception signé par les copropriétaires ou en leur nom, n'a été versé au dossier. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que les personnes qui ont signé les procès-verbaux de réception discutés entre parties ont agi au nom des copropriétaires. Au vu des éléments du dossier, il ne saurait être retenu que l'architecte qui a signé certains procès-verbaux de réception avait pouvoir de représenter les copropriétaires. Il faut en conclure qu'aucune réception expresse de la part des copropriétaires n'est intervenue et ne saurait leur être opposée.

A titre subsidiaire, les défendeurs se sont prévalus d'une réception tacite par les copropriétaires au vu de ce qu'ils ont tous pris possession des lieux entre mars 2001 et juillet 2001 et que la libération de la garantie est intervenue le 1^{er} avril 2001. Pour établir la réalité de ces dates et des événements y intervenus, ils se sont reportés au « compte-rendu sommaire de l'assemblée constitutive des copropriétaires de la Résidence **RES1.**) » qui a eu lieu le 27 mars 2001, versé au dossier par le demandeur.

Le tribunal constate qu'il résulte de cette pièce qu'effectivement les copropriétaires ont estimé en date du 27 mars 2001 que le dernier des copropriétaires emménagera fin juillet 2001. Il n'est néanmoins pas établi que ce pronostic s'est réalisé. Il résulte par ailleurs de cette pièce que si les copropriétaires ont déclaré décharger les promoteurs de la garantie bancaire pour le 1^{er} avril 2001, ils ont également décidé qu'« En contrepartie, les promoteurs n'exigeront le solde à payer et restant de 5 % qu'à la réception définitive de l'appartement ». Il se déduit de cette réserve qu'il ne saurait être

retenu que la prise de possession des lieux, si elle devait être considérée comme étant intervenue au courant de l'année 2001, équivaut à une réception tacite de l'immeuble. En effet la réception de l'immeuble a été réservée et un solde a été retenu en attendant cette réception.

Aucune réception tacite ne peut partant être invoquée par les défendeurs et leur argument quant à la forclusion du demandeur pour non- respect du délai de la garantie décennale ne saurait valoir.

Il y a lieu d'ajouter pour être complet que les parties **A.), A.), SOC3.)** ont invoqué le bref délai de l'article 1648 du code civil pour dire que le demandeur ne saurait plus valablement agir contre les défendeurs.

C'est à tort que cette partie a estimé que le bref délai de l'article 1648 du code civil s'applique en matière de vente en l'état futur d'achèvement, alors que par le renvoi opéré par l'article 1646-1 du code civil, cette vente suit le régime du louage d'ouvrage et que l'article 1648 du code civil ne lui est partant pas applicable.

Aucune réception n'étant intervenue entre le promoteur et les acquéreurs, le délai décennal et biennal prévu à l'article 1646-1 du code civil n'a pas commencé à courir. La responsabilité des défendeurs doit partant être analysée au regard des dispositions de la responsabilité de droit commun. Toutes les discussions des parties défenderesses sur les conditions d'application de la garantie décennale, notamment au regard de l'affection de la solidité de l'ouvrage, ne doivent partant pas être considérées. Pour que la responsabilité des défendeurs au principal puisse être retenue, il faut et il suffit que les demandeurs établissent que l'ouvrage qui leur a été livré est affecté de vices.

Quant au fond

Pour prouver que l'immeuble est affecté de vices, le Syndicat des copropriétaires s'est appuyé sur le rapport d'expertise judiciaire HENGEN du 4 août 2011.

Toutes les parties défenderesses, tant au principal que sur intervention, ont contesté l'existence d'une responsabilité dans leur chef. Pour ce faire, les défendeurs ont soulevé pour certains des moyens qui leur sont propres, mais ils ont tous fait valoir que l'expert judiciaire aurait retenu que les travaux ont été exécutés conformément aux règles de l'art et que les désordres invoqués par le demandeur au principal ne sont que de nature esthétique, respectivement sont nés d'un manque d'entretien de la part de la copropriété.

Il y a partant d'abord lieu d'analyser ces moyens.

Il résulte de la lecture du rapport d'expertise que l'expert judiciaire a constaté l'existence de différents désordres qu'il a catalogués comme suit :

- Balcons / terrasses sur la façade principale
- Balcon en demi-cercle sur la façade latérale
- Balcon sur la façade arrière

- Hauteur des gardes corps
- Fissures à l'intérieur de l'immeuble (cage d'escalier et buanderie).

Dans la détermination des origines de ces désordres, l'expert a retenu ce qui suit :

- **Balcons / terrasses sur façade principale**

L'expert judiciaire a écrit que *« Comme les acrotères en béton armé sont revêtus au niveau des parements d'un enduit fin et d'une peinture, en cas de fissure, l'eau s'y infiltre, de sorte qu'après plusieurs hivers, l'enduit fin se désagrège et tombe par terre. De plus, il a été constaté que le garde-corps en acier est fixé au-dessus de l'acrotère ce qui constitue également un point faible où l'eau peut, le cas échéant, s'infiltrer »*. L'expert a écrit qu'il aurait fallu mettre en place un couvre-mur et fixer le garde-corps sur la partie verticale de l'acrotère. L'expert a relevé que le couvre-mur ne figure ni sur les plans d'architecte ni sur le bordereau. Il a ajouté que *« Rappelons que cette manière de faire était courante en l'an 1999/2000. L'expérience que nous avons à ce jour prouve néanmoins que cette manière de faire (absence de couvre-mur) n'est pas la bonne, de sorte que des dégâts étaient programmés d'avance »*. L'expert a retenu des frais de remise en état de 17.986 euros TTC.

Le tribunal estime que contrairement à ce qu'affirment les défendeurs, il ne saurait être retenu que l'expert judiciaire a estimé que concernant ces dégâts, il n'y a pas eu violation des règles de l'art. L'expert a certes écrit que cette façon de procéder était courante à l'époque de la réalisation des travaux sous discussion, mais il a ajouté que la survenance des problèmes était programmée d'avance. Il faut en déduire que pour l'expert cette solution, même si elle a été appliquée de façon courante, n'était pas satisfaisante, partant n'était pas conforme aux règles de l'art qu'un entrepreneur consciencieux et soucieux des intérêts de son client devait respecter.

Il y a lieu d'ajouter que ces désordres dépassent le domaine de l'esthétique et il ne résulte d'aucun élément du dossier que ces désordres sont dus à un manque d'entretien de la résidence.

Il faut donc retenir que les désordres affectant les balcons/terrasses situés sur la façade principale relèvent en principe de la responsabilité contractuelle des entrepreneurs en cause.

La partie **ASSOC1.)** a affirmé que la mise en place d'un couvre-mur ne serait pas indispensable de sorte que le moyen de remise en état préconisé par l'expert serait excessif. Il faut néanmoins constater que cette affirmation de la partie **ASSOC1.)** n'est étayée par aucun élément tangible, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'écarter des moyens de remise en état préconisés par l'expert judiciaire.

Concernant le montant de la remise en état retenu par l'expert, les défendeurs ont affirmé que par le biais de leur action en responsabilité, les copropriétaires

de la Résidence **RES1.**) essaient de faire réaliser des travaux beaucoup plus luxueux que ceux pour lesquels ils ont payé.

Il est de principe en matière de réparation d'un désordre que l'indemnisation doit être totale dans le sens que le responsable doit non seulement réparer les désordres qui se sont d'ores et déjà manifestés, mais il doit procéder à la réfection de manière à faire disparaître la cause même du préjudice.

Le tribunal constate que concernant la remise en état des balcons/terrasses, l'expert judiciaire a certes écrit que les frais y relatifs constituent une « amélioration sensible » par rapport à la construction prévue par l'architecte, mais il a ajouté que les frais de remise en état s'imposent néanmoins si on veut garantir une pérennité de l'ouvrage et si on ne veut pas recommencer les travaux dans quelques années. Il faut en déduire que les moyens qu'il a proposés s'imposent en vue de faire disparaître les désordres eux-mêmes ainsi que leur cause. Aucune plus-value ne saurait partant être considérée comme résultant pour les copropriétaires des mesures de remise en état proposées par l'expert.

L'expert a évalué les travaux de remise en état au montant de 17.968,00 euros TTC de sorte que la demande est à déclarer fondée pour ce montant.

- Balcon en demi-cercle sur la façade latérale

L'expert a écrit que les copropriétaires se plaignent de l'absence de chéneau carré en zinc, ceinturant les balcons. L'expert a constaté qu'en raison de l'absence de chéneaux, la peinture et l'enduit final s'écaillent. Il a précisé que les plans d'architecte ne prévoient pas de tels chéneaux. Selon l'expert, l'absence de chéneaux à ce niveau est conforme aux règles de l'art, bien que l'expert remarque que cette solution a comme désavantage majeur que des coulures et de la mousse vont se former. L'expert ajoute que l'enduit peut se fissurer et s'écailler, ce qui est le cas en l'espèce. L'expert dit qu'en conclusion, il faut retenir qu'il s'agit d'un problème d'esthétique et d'entretien du balcon.

Le tribunal retient de ces développements de l'expert judiciaire, confortés par les photos versés au dossier que le problème n'est pas majeur, se réduisant à des écailllements peu importants mais inesthétiques au niveau des balcons/terrasses de l'immeuble situés sur la façade latérale. Selon l'expert il ne s'agit pas d'un manquement aux règles de l'art, mais d'un problème d'entretien.

Le tribunal déduit de ces développements de l'expertise que les griefs invoqués par le demandeur au principal à ce niveau ne sauraient donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité contractuelle des défendeurs.

- Balcons/ terrasses sur la façade arrière

L'expert a donné les mêmes explications par rapport à ces griefs du demandeur au principal que concernant le balcon en demi-lune de la façade latérale. Les mêmes conclusions s'imposent donc et ce grief ne saurait être valablement retenu.

- Hauteur des garde-corps

L'expert a constaté que certains garde-corps n'ont pas la hauteur réglementaire, tout en indiquant que ces garde-corps sont en tout état de cause à remplacer lors de l'assainissement des balcons. C'est partant à bon droit que l'expert n'a pas mis en compte des frais de remise en état supplémentaires pour ce désordre.

- Fissures à l'intérieur de l'immeuble (cage d'escalier et buanderie)

L'expert a écrit au sujet des fissures qu'il a répertoriées à l'intérieur de l'immeuble qu'il s'agit essentiellement de fissures d'aboutage d'un mur porteur et d'une cloison ou en pleine masse (cage d'escalier) dans l'angle d'aboutage des murs. L'expert a ajouté qu' « *Aucune des fissures ne réduit la pérennité de l'ouvrage et ne met en doute sa stabilité. En conséquence comme ces fissures sont peu esthétiques, il y a lieu de les assainir et de la colmater à l'aide d'un joint élastique avec couvre-joint. Le crépis mural qui sonne creux est également à refaire* ». L'expert a évalué le coût de ces travaux 9.039 euros.

Le tribunal estime que dans le cadre des règles de la responsabilité de droit commun par rapport auxquelles il y a lieu d'analyser la demande du requérant, le fait que les fissures en cause n'affectent pas la solidité de l'ouvrage n'entre pas en ligne de compte. L'apparition de fissures de l'ampleur de celles constatées par l'expert ne pouvant par ailleurs être considérée comme faisant partie des menus désordres que le maître de l'ouvrage est dans l'obligation d'accepter, il faut estimer que le demandeur peut en principe prétendre aux frais des travaux de remise en état préconisés par l'expert, partant à la somme de 9.039 euros.

- Garde-corps toiture terrasse

L'expert a relevé que de la terrasse d'un des appartements, un accès a été rendu possible vers une toiture-terrasse qui forme une partie commune. Cette toiture terrasse n'est en principe accessible que pour des travaux d'entretien. L'expert a constaté que cette terrasse n'est pas pourvue de garde-corps de sorte qu'elle est dangereuse. L'expert a mis en compte des frais d'installation de garde-corps pour un montant de 21.100 euros HTVA.

La défenderesse **SOC5.)** a soutenu que l'accès à la toiture-terrasse a été demandé par le copropriétaire dont la terrasse jouxte cette toiture-terrasse. La défenderesse **SOC5.)** a soutenu avoir rendu attentif au caractère dangereux de cette toiture-terrasse en raison de l'absence de garde-corps. Elle a estimé que cette question ne concerne que le promoteur et le copropriétaire en cause.

Le tribunal constate que cette version des faits de la défenderesse **SOC5.)** est confortée par une lettre de cette partie envoyée au promoteur en date du 26 octobre 2001. Cette version des faits n'a pas été vraiment contestée par une des parties au dossier, bien qu'il ne soit pas établi avec précision pour quel motif l'accès à la toiture-terrasse a été rendu possible au copropriétaire en question.

Le tribunal estime qu'au regard des droits de la copropriété, il faut retenir que si certes la toiture-terrasse constitue une partie commune, il n'en reste pas moins qu'il n'est pas établi qu'il était prévu que cette toiture-terrasse soit accessible par le ou les copropriétaires. Il n'est pas établi, ni même allégué qu'au départ, un garde-corps devait y être installé. Si pour une raison ou une autre, l'accès à cet espace a été demandé et obtenu du promoteur, il n'en reste pas moins la copropriété n'établit pas qu'il a également été convenu que le promoteur installe à ses frais un garde-corps autour de cet espace. Le tribunal estime que dans la mesure où il n'est pas clairement établi dans quelles circonstances, l'accès à cet espace a été accordé, il ne saurait être retenu que la copropriété est en droit de réclamer au promoteur que celui-ci munisse cet espace d'un garde-corps à ses frais. Le tribunal estime qu'en l'état actuel du dossier, la copropriété doit tout au plus être reconnue comme étant en droit de réclamer au promoteur que l'accès à cet espace soit à nouveau condamné, afin d'éviter tout risque d'accident. La demande du syndicat des copropriétaires tendant à condamner les promoteurs aux frais d'installation d'un garde-corps autour de la toiture terrasse ne saurait partant être déclarée fondée.

- **Joint (jour) entre la plinthe et le revêtement**

Il y a lieu de préciser que l'expert judiciaire a encore fait état d'un problème au niveau d'un joint entre la plinthe et le revêtement du sol en se référant à la photo 14 jointe à son rapport. L'expert n'a pas repris ce poste, pour lequel il n'est pas possible de déterminer à quel niveau il se situe, dans les frais de remise en état. Aucune revendication particulière par le demandeur au principal n'a été formulée sur ce point. Il faut partant estimer que le demandeur ne formule pas de revendication y relative.

Conclusion :

Il résulte des développements qui précèdent que le Syndicat des copropriétaires peut prétendre de la part des promoteurs à la somme de 17.986 euros + 9.039 euros = 27.025 euros TTC.

En ce qui concerne les frais de remise en état de la façade avant, les parties **A.), B.), SOC3.)** ont conclu à voir ordonner un partage de responsabilité avec le Syndicat des copropriétaires à hauteur de 50/50, au motif que le syndicat aurait pu résoudre le problème des acrotères en 2008 pour une dépense de 4.000 euros.

Le Syndicat des copropriétaires conteste toute responsabilité dans son chef et il s'oppose à un partage de responsabilité. Il explique qu'à l'époque l'origine du problème n'était pas déterminé et que la copropriété n'a eu de cesse d'engager des travaux pour protéger la façade exposée.

Il résulte des pièces versées au dossier qu'en 2008 des fissures dans les balcons de la résidence ont été constatés et signalés aux promoteurs. L'expert Charles QUEWET a dans son courrier du 5 mai 2008 adressé aux promoteurs retenu que les fissures ne compromettent pas la stabilité des balcons, de sorte qu'elles sont exclues de la garantie décennale et que la mise en place de

couvertines sur les garde-corps en béton constitue une modification et une amélioration par rapport au pristin état. Suite à cet avis de l'expert, les promoteurs ont refusé d'intervenir et ils ont écrit au syndic que « *Pour ce qui est des fissures aux balcons, ces fissures ne sont pas en relation avec les infiltrations d'eau mais plutôt à un glissement et un retrait dans les ouvrages en béton, mouvements considérés comme normaux dans le génie civil. Les modifications que vous préconisez y apporter sont également des améliorations par rapport au pristin état et ne sont absolument pas couvrables par la garantie décennale.* »

Contrairement aux affirmations des parties défenderesses, le Syndicat des copropriétaires a réagi suite aux problèmes constatés au niveau des balcons dès 2008. Au vu du refus de la prise en charge des frais par le promoteur, il ne saurait cependant être reproché au Syndicat des copropriétaires de ne pas avoir payé eux-mêmes les frais de mise en place de couvertines, de sorte que la demande en partage de responsabilité est à rejeter.

Au vu de toutes ces considérations, il échet de condamner les parties **A.), B.), SOC3.)** in solidum au montant de 27.025 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Quant à la demande principale pour autant qu'elle est dirigée contre la défenderesse **ASS1.) LUXEMBOURG**

Il est constant en cause, pour ne pas être contesté, que la défenderesse au principal **ASS1.) LUXEMBOURG** est l'assureur de la garantie décennale des promoteurs.

Pour s'opposer à la demande dirigée contre elle par le syndicat des copropriétaires, la société **ASS1.) LUXEMBOURG** a fait plaider que le demandeur est forclos à agir contre elle, alors que le délai de la garantie décennale était expiré au jour de la signification de l'assignation.

Il résulte des développements faits plus haut que la responsabilité des promoteurs n'est pas engagée sur base de la garantie décennale, mais que c'est leur responsabilité de droit commun qui est en cause. L'argument de la société **ASS1.) LUXEMBOURG** ne saurait partant valoir en tant que tel, mais il faut néanmoins retenir que l'action du demandeur ne saurait aboutir, aucune garantie décennale n'étant due par les promoteurs. A fortiori aucune condamnation ne saurait être prononcée contre l'assureur de cette garantie.

Il faut partant retenir que le demandeur est à débouter de sa demande dirigée contre la société **ASS1.) LUXEMBOURG**.

Quant aux indemnités de procédure

Le Syndicat des copropriétaires demande une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du code civil à l'encontre des parties défenderesses. La société **ASS1.) LUXEMBOURG** demande sur cette même

base une indemnité de 2.000 euros à l'encontre du Syndicat des copropriétaires.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr. civ. 2e, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société **ASS1.) LUXEMBOURG** est fondée à concurrence de 750 euros en ce qu'elle est dirigée contre le Syndicat des copropriétaires et la demande du Syndicat des copropriétaires est fondée à hauteur de 750 euros en ce qu'elle est dirigée contre les parties **A.), B.), SOC3.)**.

II. Quant à l'affaire d'intervention

Les parties **A.), B.), SOC3.)** ont fait donner assignation à la société **SOC4.)**, la société **SOC5.)**, la société **ASSOC1.)** et la société **ASS1.) LUXEMBOURG** en intervention pour voir dire que les assignés sont tenus d'intervenir dans le litige principal et pour voir dire que les assignés sont tenues de les tenir quitte et indemne de toute condamnation qui serait prononcée à leur égard dans le cadre de la demande principale.

A l'appui de leur demande en intervention, les parties **A.), B.), SOC3.)** exposent que :

- la société **SOC4.)** a effectué les travaux de façade critiqués et qu'elle est donc contractuellement responsable de la conformité de ceux-ci aux règles de l'art,
- la société **SOC5.)** a fait les plans, la conception et la surveillance de chantier et qu'elle est donc contractuellement responsable de la conformité de la résidence aux règles de l'art,
- la société **ASSOC1.)** a exercé la surveillance de chantier et qu'elle est donc contractuellement responsable de la conformité de la résidence aux règles de l'art,
- la société **ASS1.) LUXEMBOURG** est l'assureur garantie décennale pour la résidence et qu'elle doit à ce titre couverture aux requérants en intervention.

Les demandeurs en interventions concluent à ce que les parties mises en intervention doivent les tenir quitte et indemne comme suit :

- les parties **SOC5.)** et **ASSOC1.)** pour tout le montant que le tribunal allouerait aux demandeurs principaux
- la société **SOC4.)** pour le montant que le tribunal allouerait pour les défauts du balcon et les travaux à l'intérieur de l'immeuble
- la société **SOC6.)** pour le montant que le tribunal allouerait en vertu du sous point 5 et du point 4.3 du rapport, sous réserve de majoration de la demande en cas de modification de l'argumentaire adverse

Le tribunal se doit de constater que toutes les parties, à part la partie **SOC5.)**, ont uniquement invoqué le non-respect du délai de la garantie décennale par rapport à la demande principale introduite par le syndicat des copropriétaires à

l'égard des promoteurs, pour en déduire par voie de conséquence que la demande en intervention est également tardive. Seule la partie **SOC5.)** a directement invoqué la tardivité de la demande de mise en intervention au regard du délai de la garantie décennale. Le tribunal estime néanmoins que même si le moyen n'a été invoqué qu'indirectement par la majorité des parties défenderesses, il faut néanmoins estimer qu'il était indéniablement de leur intention de voir déclarer tardives les demandes dirigées contre eux. Il y a partant lieu de reprendre les arguments des défendeurs en intervention dans le cadre de la demande en intervention.

Les défendeurs en intervention ont soutenu qu'une réception est intervenue le 25 octobre 2001 pour dire que la demande dirigée contre eux est tardive.

Les promoteurs, défendeurs au principal mais également demandeurs en intervention, se sont ralliés à ce point de vue sauf à dire que soit la réception valait pour tout le monde, soit elle n'était valable pour personne. Ces parties ont soutenu en outre que dans la mesure où c'est l'architecte qui a signé les procès-verbaux de réception, celui-ci engageait sa responsabilité envers les promoteurs s'il devait se révéler que des désordres qui existaient à l'époque qui n'ont pas été révélés par lui. Il devrait être retenu dans ce cas qu'il a engagé sa responsabilité contractuelle envers les promoteurs en sa qualité de mandataire de ces parties.

Il y a lieu de rappeler que dans le cadre de la demande principale, il a été retenu qu'aucune réception valable n'est intervenue au nom des copropriétaires, par application des dispositions de l'article 1646-1 du code civil tel qu'il a été modifié par la loi du 8 août 1985.

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.

Le tribunal se doit par ailleurs de noter que la société **SOC6.)** ne figure pas dans l'assignation en intervention, de sorte que les demandes dirigées par les parties **A.), B.), SOC3.)** à l'encontre de cette société sont à rejeter.

- Demande en intervention dirigée contre la société **ASS1.)**
LUXEMBOURG

Il y a lieu de rappeler que dans le cadre de la demande principale il a été retenu que la responsabilité des promoteurs n'est pas engagée sur base de la garantie décennale, mais que c'est leur responsabilité de droit commun qui est en cause. Dans la mesure où aucune garantie décennale n'est due dans le cadre du présent litige, aucune condamnation ne saurait être prononcée contre l'assureur de cette garantie. La demande en intervention dirigée contre l'assureur sur base de la garantie décennale est partant également à rejeter.

- Demande en intervention dirigée contre la société **SOC5.)**

Les demandeurs en intervention concluent à la responsabilité des architectes en soutenant que ces derniers, agissant comme leur mandataire, auraient dû voir lors de la réception les défauts retenus par l'expert.

La société **SOC5.)** conteste les conclusions de l'expert HENGEN et elle demande à voir ordonner un complément d'expertise. Elle fait valoir que le bordereau qu'elle a élaboré prévoyait l'exécution des garde-corps en béton vu et non en enduit de ciment. Si les couvre-murs n'étaient effectivement pas prévus dans le bordereau de l'architecte, c'était parce qu'ils n'avaient pas lieu d'être dans le cas d'un garde-corps exécuté en béton vu, ce qui est parfaitement conforme aux règles de l'art. Elle soutient que ce n'est qu'en raison de la mauvaise exécution du béton vu par l'entreprise **SOC4.)** que cette dernière a procédé à l'application d'un enduit ciment que la société **SOC4.)** avait garanti comme étant un produit « cure ». Elle en conclut que l'origine d'une finition en enduit de ciment était due du seul fait de la mauvaise exécution du béton vu par la société **SOC4.)**, de sorte qu'il appartenait à cette dernière, plus spécialiste en la matière, de procéder à la mise en place d'un couvre mur afin de garantir la bonne exécution de ses travaux. Elle conteste qu'il appartenait à l'architecte de passer une telle commande, respectivement d'exécuter de tels travaux.

La société **SOC5.)** explique que le problème s'est posé lorsque la société **SOC4.)** n'a pas respecté les hauteurs des allèges dans le cadre de l'exécution de ses balcons en béton vu. Pour pouvoir rattraper cette erreur de hauteur, la société **SOC4.)** aurait appliqué une couche de mortier de plusieurs centimètres. Elle estime qu'il aurait appartenu à la société **SOC4.)** de procéder à une réfection dans les règles de l'art.

La société **SOC5.)** précise encore que les parties **A.)** et **B.)** ne sont pas des profanes en la matière et étaient présents aux réunions de chantier, de sorte qu'ils étaient non seulement au courant de cette décision de procéder à la réfection du béton vu mal exécuté par la mise en place d'un enduit ciment, mais qu'ils ont également marqué leur accord avec cette solution.

La société **SOC4.)** conteste formellement les allégations de l'architecte suivant lesquelles elle aurait mal exécuté les travaux en béton vu et elle renvoie aux conclusions de l'expert HENGEN qui a retenu dans son rapport qu'elle s'est strictement tenue au bordereau de gros œuvre.

Les parties **A.), B.), SOC3.)** font valoir qu'elles ont été induites en erreur tant par leur architecte que par la société **SOC4.)** et elles contestent être des spécialistes du bâtiment.

Le tribunal constate qu'à l'appui de ses affirmations, la société **SOC5.)** se borne à verser une page du bordereau. Le tribunal ne saurait cependant déduire de cette page isolée du bordereau que les positions de coffrage y indiquées concernent effectivement les balcons en question. A défaut de toute autre pièce, comme p.ex. les rapports des réunions de chantier, les affirmations de la société **SOC5.)** concernant l'exécution des travaux de béton vu par la société **SOC4.)** restent à l'état de pures allégations.

En l'occurrence, la société **SOC5.)** était chargée d'une mission complète. Elle devait donc non seulement concevoir la réalisation, mais elle devait également en surveiller l'exécution. Dans cette double mission l'architecte assume une obligation de résultat.

Dans le cadre de cette mission, l'architecte a l'obligation de prévenir le maître de l'ouvrage des dangers que risquent de provoquer les travaux. Il doit par ailleurs concevoir et réaliser un ouvrage exempt de vice.

En ce qui concerne les désordres aux balcons et terrasses de la façade principale, il y a lieu de rappeler que le tribunal a retenu ci-avant que, même si l'expert a écrit que cette façon de procéder (c.-à-d. l'absence de couvre-murs) était courante à l'époque de la réalisation des travaux sous discussion, il a néanmoins ajouté que la survenance des problèmes était programmée d'avance. Le tribunal en a déduit que pour l'expert cette solution, même si elle a été appliquée de façon courante, n'était pas satisfaisante, partant n'était pas conforme aux règles de l'art qu'un entrepreneur consciencieux et soucieux des intérêts de son client devait respecter.

Au vu des pièces dont dispose le tribunal, il est établi à suffisance que la société **SOC5.)** a failli à son obligation de concevoir un ouvrage exempt de vices, de sorte que la demande en intervention formulée à son encontre est fondée en ce qui concerne les désordres constatés aux balcons et terrasses de la façade principale.

En ce qui concerne les fissures à l'intérieur de l'immeuble (cage d'escalier et buanderie), qui ont été retenues dans le cadre de la demande principale, il y a lieu de retenir qu'il suffit au maître de l'ouvrage de prouver que l'immeuble présente des vices pour que la responsabilité de l'architecte soit présumée et ne puisse être écartée que par la preuve d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure.

Au vu des conclusions de l'expert et à défaut de preuve d'une cause étrangère, il y a lieu de retenir que la société **SOC5.)** a engagé sa responsabilité contractuelle et que la demande en intervention dirigée à son encontre est fondée de ce chef.

La demande des parties **A.), B.)** et **SOC3.)** à se voir quitte et indemne des condamnations intervenues à leur encontre dans le cadre de la demande principale est dès lors fondée en ce qu'elle est dirigée contre la société **SOC5.)**.

- Demande en intervention dirigée contre la société **SOC4.)**

Les demandeurs en intervention concluent à la responsabilité de la société **SOC4.)** en soutenant que celle-ci a exécuté les travaux de façade de sorte qu'elle est contractuellement responsable envers eux de la conformité de ceux-ci aux règles de l'art.

La société **SOC4.)** fait valoir que l'expert a retenu dans son rapport qu'elle s'est strictement tenue au bordereau de gros-œuvre concernant les balcons/terrasses et que la réalisation telle qu'effectuée par elle était pratique courante à cette époque. Elle conteste par ailleurs toute responsabilité dans son chef en ce qui concerne les travaux réalisés à l'intérieur de la résidence, les demandeurs en intervention ne précisant pas en quoi il y aurait responsabilité dans son chef. A titre subsidiaire, elle conteste les montants avancés par l'expert.

Il résulte des développements repris ci-avant qu'en ce qui concerne les balcons/terrasses de la façade principale, l'architecte a failli à son obligation de concevoir un immeuble sans vices (en omettant de prévoir des couvre-murs).

Dans la mesure où il n'est pas établi que la société **SOC4.)** était investie d'une quelconque mission de conception et que l'expert a clairement retenu dans son rapport que « *Ledit couvre-mur ne figure ni sur les plans de l'architecte ni dans le bordereau, de sorte que la société **SOC4.)** s'est strictement tenue au bordereau de gros-œuvre concernant les balcons/terrasses.* », la demande en intervention dirigée à l'encontre de la société **SOC4.)** est à rejeter en ce qui concerne les désordres constatés aux balcons /terrasses.

En ce qui concerne les fissures constatées à l'intérieur de l'immeuble et retenues dans le cadre de la demande principale, il y a lieu de constater les demandeurs en intervention ne précisent pas en quoi la société **SOC4.)** serait responsable des fissures constatées à l'intérieur de l'immeuble et l'expert n'a pas non plus précisé à qui ces fissures sont imputables.

Au vu de ces considérations, la demande en intervention dirigée contre la société **SOC4.)** est également à rejeter de ce chef.

- Demande en intervention dirigée contre la société **ASSOC1.)**

En ce qui concerne la demande en intervention dirigée contre la société **ASSOC1.)**, les requérants en intervention font valoir que la société **ASSOC1.)** a été chargée de la surveillance du chantier en vue de la garantie décennale et qu'elle aurait donc dû dénoncer en temps utile les malfaçons en cours de chantier pour éviter leur genèse.

La société **ASSOC1.)** conteste que sa responsabilité puisse être engagée. Elle soutient qu'il ressort de la convention de contrôle technique conclue entre **SOC2.)** et **ASSOC1.)** en date du 31 mars 1999 que le contrôle technique exercé a pour but de permettre la souscription d'une police d'assurance couvrant les responsabilités décennale et biennale des édificateurs afférents aux travaux contrôlés. L'obligation résultant de la convention conclue entre parties serait à analyser comme une obligation de moyens. Son rôle n'aurait ainsi pas été de réceptionner l'ouvrage et la réception technique effectuée par ses soins ne devrait pas être confondue avec la réception au sens juridique du terme entre le maître de l'ouvrage et les différents corps de métiers.

Il ressort de la convention de contrôle technique conclue entre **SOC2.)** et la société **ASSOC1.)** que « *le but de la mission confiée à ASSOC1.) est de permettre la souscription d'une police d'assurance couvrant les responsabilités décennale et biennale des édificateurs afférentes aux travaux contrôlés.* »

Il se dégage des éléments du dossier que la société **ASSOC1.)** a notamment contrôlé les travaux afin de déterminer la date de départ des garanties décennales et biennales de la police d'assurance souscrite auprès de la compagnie **ASS2.) LUXEMBOURG.**

Le tribunal se doit cependant de noter qu'en ce qui concerne les désordres retenus au niveau des balcons/terrasses de la façade principale, l'expert a retenu qu'ils résultent de l'absence de couvre-murs qui n'avaient pas été conçus par l'architecte. Or, la mission de la société **ASSOC1.)** ne consistait pas à détecter de tels problèmes, mais de vérifier les travaux conformément aux bordereaux afin de déterminer la date de départ des garanties décennales et biennales. En ce qui concerne les fissures constatées à l'intérieur de l'immeuble, il ne résulte d'aucun élément du dossier que celles-ci existaient déjà au moment où la société **ASSOC1.)** a effectué les contrôles techniques.

Au vu de ces considérations, aucune faute contractuelle ne saurait être reprochée à la société **ASSOC1.)** et il y a lieu de rejeter la demande en intervention dirigée à son encontre.

Quant aux indemnités de procédure

Les parties **A.), B.)** et **SOC3.)** réclament une indemnité de procédure de 1.000 euros à l'encontre des défendeurs en intervention sur base de l'article 240 du code civil à l'encontre des parties défenderesses. La société **ASSOC1.)** demande sur cette même base une indemnité de 2.500 euros, principalement, à l'encontre du Syndicat des copropriétaires, subsidiairement à l'encontre des demandeurs en intervention. La société **SOC5.)** réclame une indemnité de procédure de 1.000 euros et la société **SOC4.)** une indemnité de procédure de 1.500 euros à l'encontre des demandeurs en intervention.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr. civ. 2e, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société **SOC5.)** est à déclarer non fondée.

Les demandes respectives de la société **SOC4.)** et de la société **ASSOC1.)** sont à déclarer fondées à concurrence de 750 euros en ce qu'elles sont dirigées contre les parties **A.), B.)** et **SOC3.)**. La demande des parties **A.), B.)** et **SOC3.)** est à déclarer fondée pour le montant de 750 euros à l'encontre de la société **SOC5.)** uniquement.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 1^{er} avril 2015,

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

vidant le jugement no. 8/2014 du 8 janvier 2014

dit fondée la demande tendant à voir rejeter les développements des conclusions de Maître CHATEAUX notifiées en date du 14 octobre 2014 qui n'ont pas trait aux procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires du 24 janvier 2012 et du 13 mars 2014,

- Quant à la demande principale

reçoit la demande en la forme,

la dit non fondée en ce qu'elle est dirigée contre la société **ASS1.) LUXEMBOURG S.A.**,

la dit partiellement fondée en ce qu'elle est dirigée contre **A.), B.)** tant en leurs noms personnels qu'en leur qualité d'associés de l'association momentanée **SOC2.)** et la société anonyme **SOC3.) S.A.**,

partant condamne **A.), B.)** tant en leurs noms personnels qu'en leur qualité d'associés de l'association momentanée **SOC2.)** et la société anonyme **SOC3.) S.A.**, in solidum à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence « **RES1.)** » la somme de 27.025,00 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 30 mai 2012 jusqu'à solde,

déboute pour le surplus,

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1.)** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée à concurrence de 750 euros,

partant condamne **A.), B.)** tant en leurs noms personnels qu'en leur qualité d'associés de l'association momentanée **SOC2.)** et la société anonyme **SOC3.) S.A.** in solidum à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1.)** la somme de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

dit la demande de la société anonyme **ASS1.)** ASSURANCES LUXEMBOURG S.A. sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée à concurrence de 750 euros,

partant condamne le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1.)** à payer la société anonyme **ASS1.)** LUXEMBOURG S.A. la somme de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

condamne **A.), B.)** tant en leurs noms personnels qu'en leur qualité d'associés de l'association momentanée **SOC2.)** et la société anonyme **SOC3.)** S.A in solidum aux frais et dépens de la demande principale et en ordonne la distraction au profit de Maître Jean-Paul NOESEN et de Jean MINDEN, avocats constitués, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance,

- Quant à la demande en intervention

reçoit la demande en la forme,

la dit non fondée en ce qu'elle est dirigée contre la société anonyme **ASS1.)** LUXEMBOURG S.A., l'association sans but lucratif **ASSOC1.)**, et la société à responsabilité limitée **SOC4.)** S.à r.l.,

dit fondée la demande à voir dire que la société anonyme **SOC5.)** S.A. ARCHITECTURE ET URBANISME doit tenir **A.), B.)** tant en leurs noms personnels qu'en leur qualité d'associés de l'association momentanée **SOC2.)** et la société anonyme **SOC3.)** S.A quitte et indemne de la condamnation intervenue à son encontre dans le litige principal,

partant condamne la société anonyme **SOC5.)** S.A. ARCHITECTURE ET URBANISME à tenir quitte et indemne **A.), B.)** tant en leurs noms personnels qu'en leur qualité d'associés de l'association momentanée **SOC2.)** et la société anonyme **SOC3.)** S.A de la condamnation intervenue à leur égard au profit du syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES1.)** pour la somme de 27.025 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 30 mai 2012 jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de la société anonyme **SOC5.)** S.A. ARCHITECTURE ET URBANISME sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

dit fondée la demande de **A.), B.)** tant en leurs noms personnels qu'en leur qualité d'associés de l'association momentanée **SOC2.)** et la société anonyme **SOC3.)** S.A sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile pour le montant de 750 euros,

partant condamne la société anonyme **SOC5.)** S.A. ARCHITECTURE ET URBANISME à payer à **A.), B.)** tant en leurs noms personnels qu'en leur qualité d'associés de l'association momentanée **SOC2.)** et la société anonyme **SOC3.)** S.A le montant de 750 euros,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée **SOC4.)** S.à r.l. sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile pour le montant de 750 euros,

partant, condamne **A.), B.)** tant en leurs noms personnels qu'en leur qualité d'associés de l'association momentanée **SOC2.)** et la société anonyme **SOC3.)** S.A à payer à la société **SOC4.)** S.à r.l. le montant de 750 euros,

dit fondée la demande de l'association sans but lucratif **ASSOC1.)** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile pour le montant de 750 euros,

partant, condamne **A.), B.)** tant en leurs noms personnels qu'en leur qualité d'associés de l'association momentanée **SOC2.)** et la société anonyme **SOC3.)** S.A à payer à l'association sans but lucratif **ASSOC1.)** le montant de 750 euros,

condamne la société anonyme **SOC5.)** S.A. ARCHITECTURE ET URBANISME aux frais et dépens de la demande en intervention et en ordonne la distraction au profit de Maître Jean-Paul NOESEN, Maître Marc KERGER, Maître Anne FERRY et de Jean MINDEN, avocats constitués, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.