

Jugement civil no 163/2010 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, deux juin deux mille dix.

Numéros 114441, 115763, 115764, 115765, 118749, 118765, 118896 et 118806
du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,
Marie-Anne MEYERS, premier juge
Charles KIMMEL, juge,
Marie-Jeanne WEBER, greffier assumé.

I. (114441)

E n t r e :

- 1.- **A.**), enseignante, demeurant à L-(...), 18, (...),
- 2.- **B.**), employé privé, et son épouse,
- 3.- **C.**), professeur, demeurant ensemble à L-(...), 18, (...),

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de
Luxembourg du 3 mars 2008,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société anonyme **SOC1.)** SA, établie et ayant son siège social à L-(...), (...)
représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite
au registre du commerce de Luxembourg sous le B (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

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

II. (115763)

Entre :

1.- **B.**), employé privé, et son épouse,

2.- **C.**), professeur, demeurant ensemble à L-(...), 18, (...),

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 24 juin 2008,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat, demeurant à Luxembourg,

et :

la société anonyme **SOC1.)** SA, établie et ayant son siège social à L-(...), (...) représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le B (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

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

III. (115764)

Entre :

A.), enseignante, demeurant à L-(...), 18, (...),

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 24 juin 2008,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat, demeurant à Luxembourg,

et :

la société anonyme **SOC1.)** SA, établie et ayant son siège social à L-(...), (...) représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le B (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

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

IV. (115765)

Entre :

le syndicat des copropriétaires de la Résidence « **SOC1.)** », sise à L-(...), 18, (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, Monsieur **D.**), demeurant à L-(...), 18, (...),

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 24 juin 2008,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat, demeurant à Luxembourg,

en présence de :

1.- **D.**), employé privé, demeurant à L-(...), 18, (...),

2.- **E.**), sans état connu, demeurant à L-(...), 18, (...),

demandeurs par requête en intervention volontaire du 10 novembre 2009,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat, demeurant à Luxembourg,

et :

la société anonyme **SOC1.)** SA, établie et ayant son siège social à L-(...), (...) représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le B (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

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

V. (118749)

Entre :

la société anonyme **SOC1.)** SA, établie et ayant son siège social à L-(...), (...) représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le B (...),

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 13 novembre 2008 dans le rôle principal 114441,

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

e t :

1.- la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation en intervention NILLES,

comparant par Maître Virginie HENRY, avocat, demeurant à Luxembourg,

2.- **F.)**, commerçant, faisant ou ayant fait le commerce successivement sous les dénominations **F.)**, puis sous la dénomination **F'.)**., sans préjudice d'une dénomination exacte, demeurant à L-(...), (...),

défendeur aux fins du prédit exploit d'assignation en intervention NILLES,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

VI. (118765)

E n t r e :

la société anonyme **SOC1.)** SA, établie et ayant son siège social à L-(...), (...) représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le B (...),

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 13 novembre 2008 dans le rôle principal 115764,

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

e t :

1.- la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation en intervention NILLES,

comparant par Maître Virginie HENRY, avocat, demeurant à Luxembourg,

2.- **F.**), commerçant, faisant ou ayant fait le commerce successivement sous les dénominations **F.**), puis sous la dénomination **F'.**), sans préjudice d'une dénomination exacte, demeurant à L-(...), (...),

défendeur aux fins du prédit exploit d'assignation en intervention NILLES,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

VII. (118806)

Entre :

la société anonyme **SOC1.)** SA, établie et ayant son siège social à L-(...), (...) représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le B (...),

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 19 novembre 2008 dans le rôle principal 115765,

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

et :

1.- la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), (...) représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation en intervention NILLES,

comparant par Maître Virginie HENRY, avocat, demeurant à Luxembourg,

2.- **F.**), commerçant, faisant ou ayant fait le commerce successivement sous les dénominations **F.**), puis sous la dénomination **F'.**), sans préjudice d'une dénomination exacte, demeurant à L-(...), (...),

défendeur aux fins du prédit exploit d'assignation en intervention NILLES,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

VIII. (118808)

Entre :

la société anonyme **SOC1.)** SA, établie et ayant son siège social à L-(...), (...) représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le B (...),

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 13 novembre 2008 dans le rôle principal 115763,

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

e t :

1.- la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), (...) représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation en intervention NILLES,

comparant par Maître Virginie HENRY, avocat, demeurant à Luxembourg,

2.- **F.)**, commerçant, faisant ou ayant fait le commerce successivement sous les dénominations **F.)**, puis sous la dénomination **F'.)**., sans préjudice d'une dénomination exacte, demeurant à L-(...), (...),

défendeur aux fins du prédit exploit d'assignation en intervention NILLES,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du vingt-huit avril deux mille dix.

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

Entendu **A.)**, **B.)**, **C.)**, le syndicat des copropriétaires de la Résidence **SOC1.)**, **D.)** et **E.)** par l'organe de leur mandataire Maître Frédérique COUSTANCE, avocat, en remplacement de Maître Christiane GABBANA, avocat constitué.

Entendu la société anonyme **SOC1.)** SA par l'organe de son mandataire Maître Martial BARBIAN, avocat, en remplacement de Maître Marc THEISEN, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL par l'organe de son mandataire Maître Anna Maria MACHURA, avocat, en remplacement de Maître Virginie HENRY, avocat constitué.

Entendu **F.)** par l'organe de son mandataire Maître Agnes DURDU, avocat, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat constitué.

Par acte notarié du 12 juin 1997, la société anonyme **SOC1.)** SA a vendu en l'état futur d'achèvement à **A.)** un appartement sis dans la Résidence **SOC1.)** à (...), 18, (...).

Par acte notarié du 28 novembre 1997, les époux **B.)** et **C.)** ont acheté de (...) un appartement dans la même résidence, l'acte notarié précisant que la venderesse cède aux acheteurs tous les droits et actions qu'elle détient d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement conclu avec la société **SOC1.)** SA en date du 12 juin 1997 portant sur le même appartement.

Par ordonnance de référé du 15 juin 1997 rendue à l'initiative des copropriétaires **A.), B.)** et **C.)** dans une instance dirigée contre la société **SOC1.)** SA, l'expert Paule JOURDAIN a été chargée d'une mission d'expertise relative aux désordres affectant les appartements achetés par les parties **A.), B.)** et **C.)**.

Par ordonnance de référé du 4 décembre 2007 rendue à l'initiative du syndicat des copropriétaires de la Résidence **SOC1.)**, le même expert a été chargé de la mission de dresser un état des désordres affectant les parties communes de la résidence, d'en déterminer les causes et origines et de proposer les mesures pour y remédier.

L'expert Paule JOURDAIN a dressé un rapport d'expertise daté du 10.9 – 19.12.2007 dans le cadre de l'affaire opposant la société **SOC1.)** SA aux parties **A.), B.)** et **C.)** et un rapport d'expertise daté du 12.3. – 29.4.2008 dans le cadre de l'affaire opposant la partie **SOC1.)** SA au Syndicat des copropriétaires de la Résidence **SOC1.)**.

Affaire principale :

Par exploit d'huissier de justice du 3 mars 2008, 1) **A.)** et 2) les époux **B.)** et **C.)** ont fait donner assignation à la société anonyme **SOC1.)** SA à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour l'assignée s'entendre condamner à payer à la demanderesse **A.)** la somme de 14.925 euros et aux demandeurs **B.)** et **C.)** la somme de 10.475 euros au titre des frais de redressement des désordres affectant les propriétés respectives vendues aux demandeurs. Les requérants ont encore conclu à voir condamner l'assignée à payer à la demanderesse **A.)** la somme de 6,75 euros par jour de retard à partir du 15 mars 2002 et aux demandeurs **B.)** et **C.)** la somme de 6 euros par jour de retard au titre de la perte de jouissance du bien acquis. Les

requérants ont en outre réclamé la somme de 1.960 euros pour la demanderesse **A.)** et 1.960 euros pour les époux **B.)** et **C.)** au titre des frais d'expertise. Les demandeurs ont requis une indemnité de procédure de 1.800 euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 114441.

Saisies-arrêts :

En vertu d'une autorisation présidentielle du 11 juin 2008 et par exploit d'huissier de justice du 17 juin 2008, **B.)** et **C.)** ont fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de 1) **G.)**, 2) **H.)** et 3) la société anonyme **BQUE1.)** Luxembourg sur les sommes que ceux-ci pourront redevoir à la société **SOC1.)** SA pour sûreté et avoir paiement de la somme réclamée contre cette société du fait des désordres affectant l'appartement qu'ils ont acheté. Cette saisie-arrêt fut régulièrement dénoncée à la défenderesse **SOC1.)** SA par exploit d'huissier de justice du 24 juin 2008, ce même exploit contenant assignation en validité de la saisie. Les demandeurs ont requis une indemnité de procédure de 2.500 euros. La contre-dénonciation fut faite aux tiers-saisis par exploit d'huissier de justice du 30 juin 2008.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 115763.

En vertu d'une autorisation présidentielle du 11 juin 2008 et par exploit d'huissier de justice du 17 juin 2008, **A.)** a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de 1) **G.)**, 2) **H.)** et 3) la société anonyme **BQUE1.)** Luxembourg sur les sommes que ceux-ci pourront redevoir à la société **SOC1.)** SA pour sûreté et avoir paiement de la somme réclamée contre cette société du fait des désordres affectant l'appartement qu'elle a acheté. Cette saisie-arrêt fut régulièrement dénoncée à la défenderesse **SOC1.)** SA par exploit d'huissier de justice du 24 juin 2008, ce même exploit contenant assignation en validité de la saisie-arrêt. La demanderesse a requis une indemnité de procédure de 2.500 euros. La contre-dénonciation fut faite aux tiers-saisis par exploit d'huissier de justice du 30 juin 2008.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 115764.

En vertu d'une autorisation présidentielle du 6 juin 2008 et par exploit d'huissier de justice du 17 juin 2008, le syndicat des copropriétaires de la Résidence **SOC1.)** a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de 1) **G.)**, 2) **H.)** et 3) la société anonyme **BQUE1.)** Luxembourg sur les sommes que ceux-ci pourront redevoir à la société **SOC1.)** SA pour sûreté et avoir paiement de la somme réclamée contre cette société du fait des désordres affectant les parties communes de la Résidence **SOC1.)**. Cette saisie-arrêt fut régulièrement dénoncée à la défenderesse **SOC1.)** SA par exploit d'huissier de justice du 24 juin 2008, ce même exploit contenant assignation en validité de la saisie-arrêt.

Dans le même exploit, le syndicat des copropriétaires de la Résidence **SOC1.)** a réclamé la condamnation de la société **SOC1.) SA** à lui payer la somme de 132.295,87 euros, dont 111.286,84 euros au titre de frais de redressement, 5.400 euros au titre de la moins-value relative au préjudice esthétique de l'immeuble, 11.128,68 euros au titre de défaut de jouissance de la surface habitable et de la surface utile des parties communes, 2.160 euros au titre de la perte de jouissance relative aux parties privatives engendrée par la réfection des parties communes et 2.320,35 euros au titre du remboursement des frais d'expertise, ces sommes avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Le demandeur a requis une indemnité de procédure de 3.500 euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir. La contre-dénonciation fut faite aux tiers-saisis par exploit d'huissier de justice du 30 juin 2008.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 115765.

Affaires d'intervention :

Dans l'affaire principale :

Par exploit d'huissier de justice du 13 novembre 2008, la société **SOC1.) SA** a fait donner assignation à 1) la société à responsabilité limitée **SOC2.) SARL** et 2) **F.)** 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 le litige pendant entre la société **SOC1.) SA** et les parties **A.)**, **B.)** et **C.)** suivant exploit d'huissier de justice du 3 mars 2008 et les défendeurs s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part à tenir la société **SOC1.) SA** quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir contre elle dans le cadre de cette affaire. La demanderesse sur intervention a conclu à voir déclarer commun le jugement à intervenir dans l'affaire principale aux défendeurs sur intervention. La demanderesse sur intervention a réclamé une indemnité de procédure de 1.500 euros contre chacun des défendeurs sur intervention.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 118749.

Dans les affaires de saisie-arrêt :

Par exploit d'huissier de justice du 13 novembre 2008, la société **SOC1.) SA** a fait donner assignation à 1) la société à responsabilité limitée **SOC2.) SARL** et 2) **F.)** 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 le litige pendant entre la société **SOC1.) SA** et la partie **A.)** suivant exploit d'huissier de justice du 24 juin 2008 et les défendeurs s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part à tenir la société **SOC1.) SA** quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir

contre elle dans le cadre de cette affaire, sinon d'instituer un partage largement en faveur de la demanderesse en intervention. La demanderesse en intervention a conclu à voir déclarer commun le jugement à intervenir dans l'affaire principale aux défendeurs sur intervention. La demanderesse en intervention a réclamé une indemnité de procédure de 1.500 euros contre chacun des défendeurs sur intervention.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 118765.

Par exploit d'huissier de justice du 19 novembre 2008, la société **SOC1.) SA** a fait donner assignation à 1) la société à responsabilité limitée **SOC2.) SARL** et 2) **F.)** 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 le litige pendant entre la société **SOC1.) SA** et le syndicat des copropriétaires de la Résidence **SOC1.)** suivant exploit d'huissier de justice du 24 juin 2008 et les défendeurs s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part à tenir la société **SOC1.) SA** quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir contre elle dans le cadre de cette affaire, sinon d'instituer un partage largement en faveur de la demanderesse en intervention. La demanderesse en intervention a conclu à voir déclarer commun le jugement à intervenir dans l'affaire principale aux défendeurs sur intervention. La demanderesse en intervention a réclamé une indemnité de procédure de 1.500 euros contre chacun des défendeurs sur intervention.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 118806.

Par exploit d'huissier de justice du 13 novembre 2008, la société **SOC1.) SA** a fait donner assignation à 1) la société à responsabilité limitée **SOC2.) SARL** et 2) **F.)** 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 le litige pendant entre la société **SOC1.) SA** et les parties **B.)** et **C.)** suivant exploit d'huissier de justice du 24 juin 2008 et les défendeurs s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part à tenir la société **SOC1.) SA** quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir contre elle dans le cadre de cette affaire, sinon d'instituer un partage largement en faveur de la demanderesse en intervention. La demanderesse en intervention a conclu à voir déclarer commun le jugement à intervenir dans l'affaire principale aux défendeurs sur intervention. La demanderesse en intervention a réclamé une indemnité de procédure de 1.500 euros contre chacun des défendeurs sur intervention.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 118808.

Jonction :

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre ces affaires inscrites sous les numéros du dôle 114441, 115763, 115764, 115765, 118749, 118765, 188806 et 118808 pour y statuer par un seul et même jugement.

Interventions volontaires :

Par requêtes datées du 10 novembre 2009, **D.)** et **E.)** ont demandé à se voir donner acte qu'ils interviennent volontairement dans l'instance judiciaire introduite par le syndicat des copropriétaires de la Résidence **SOC1.)** contre la société **SOC1.)** SA et ils ont requis que cette société soit condamnée à payer à chacun des demandeurs la somme de 9.667,23 euros correspondant aux frais de remise en état de la terrasse, cette somme avec les intérêts légaux à partir de l'intervention volontaire jusqu'à solde. Les demandeurs ont chacun requis une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Mainlevée partielle des saisies-arrêts :

Il résulte des conclusions notifiées par la partie **SOC1.)** SA en date du 23 septembre 2009 et d'un courrier du mandataire des demandeurs **A.), B.), C.)** et syndicat des copropriétaires de la Résidence **SOC1.)** du 15 juillet 2008 que les demandeurs ont accordé mainlevée pure et simple des saisies-arrêts pratiquées entre les mains des tiers saisis **G.)** et **H.)** et qu'ils ont accordé mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de la société **BQUE1.)** SA à concurrence de toute somme au-delà du montant de 194.192,12 euros. Les demandes en validation de saisies-arrêts sont partant devenues sans objet pour autant qu'elles ont trait aux saisies-arrêts dont mainlevée a été accordée.

Affaire principale introduite par **A.), B.)** et **C.)** contre la société **SOC1.)** SA et l'affaire d'intervention dirigée par la société **SOC1.)** SA contre la société **SOC2.)** SARL et **F.)** :

Affaire principale :

Les demandeurs **A.), B.)** et **C.)** ont fait valoir qu'ils ont constaté la survenance d'infiltrations d'eau au sol par les portes-fenêtres du living ainsi qu'aux murs et entre le double vitrage des portes-fenêtres de leurs livings respectifs, entraînant la dégradation et la pourriture du revêtement du sol et des murs et l'« aveuglement » des vitres des portes-fenêtres. Selon les demandeurs ces désordres sont apparus dans la propriété de la demanderesse **A.)** à partir du mois de février 2002 et dans la propriété des demandeurs **B.)** et **C.)** à partir du mois de décembre 2003.

Les demandeurs ont fait valoir être intervenus immédiatement auprès de la société **SOC1.)** SA qui a entrepris des travaux de redressement, mais que ces interventions n'ont pas mis fin aux désordres constatés. Les demandeurs se sont

basés sur le rapport d'expertise Paule JOURDAIN pour dire que la responsabilité de la société **SOC1.) SA** est engagée. Il ont demandé à se voir allouer les montants correspondant aux frais de remise en état préconisés par l'expert. Les requérants ont basé leur demande dirigée contre la société **SOC1.) SA** principalement sur les articles 1642-1 et/ou 1646-1 du code civil, sinon subsidiairement sur les articles 1641, 1643 et 1645 du code civil, sinon plus subsidiairement sur toute autre base contractuelle et encore plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

La défenderesse **SOC1.) SA** a invoqué l'article 1648 du code civil et le bref délai y prévu pour dire que les demandeurs sont forclos à agir à son encontre sur base des vices allégués. La défenderesse a fait valoir qu'outre le bref délai pour dénoncer le vice, les demandeurs n'ont pas respecté le délai d'un an pour agir au fond. La défenderesse **SOC1.) SA** a soutenu que les demandeurs ne sauraient agir sur base de la garantie décennale, les désordres allégués étant en tout état de cause à qualifier de menus ouvrages, de sorte que tout au plus la garantie biennale aurait vocation à s'appliquer. Or le délai de deux ans serait écoulé et les demandeurs seraient forclos à agir sur cette base. Dans le cadre de la garantie décennale, il faudrait constater que les désordres allégués n'affectent pas la solidité de l'immeuble, de sorte que cette garantie ne saurait pas non plus jouer à ce titre. Quant au fond, la partie **SOC1.) SA** a contesté les constatations et les conclusions des rapports JOURDAIN et elle a versé un rapport d'expertise unilatéral KINTZELE pour étayer ses contestations.

Bref délai :

Les demandeurs ont contesté que l'article 1648 du code civil soit applicable en l'espèce, soutenant qu'il résulte d'un arrêt de la cour de cassation du 6 juillet 2006 que le bref délai n'est pas applicable en matière de louage d'ouvrage.

La défenderesse **SOC1.) SA** a maintenu que l'article 1648 du code civil devrait trouver à s'appliquer, sinon par application des dispositions légales, alors par application des dispositions contractuelles, les contrats de vente en l'état futur d'achèvement prévoyant tous que la garantie du constructeur est régie par les articles 1642-1, 1646-1 et 1648 du code civil.

Les demandeurs ont répliqué que les dispositions régissant la vente en l'état futur d'achèvement sont d'ordre public et que les parties ne sauraient y déroger, affirmation qui a été contestée par la partie **SOC1.) SA**.

Tel qu'il a été indiqué plus haut, il est constant en cause que suivant acte notarié du 12 juin 1997, la société anonyme **SOC1.) SA** a vendu en l'état futur d'achèvement à **A.)** un appartement sis dans la Résidence **SOC1.)** à (...), 18, (...). Suivant acte notarié du 28 novembre 1997, les époux **B.)** et **C.)** ont acheté leur appartement d'une personne tierce qui l'avait elle-même acquis en l'état futur d'achèvement de la société **SOC1.) SA**, l'acte notarié du 28 novembre 1997

précisant que la venderesse cède aux acheteurs tous les droits et actions qu'elle détient dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement qu'elle avait conclue avec la société **SOC1.) SA**. Il n'est pas contesté par la société **SOC1.) SA** que cette transmission des droits en faveur des demandeurs **B.)** et **C.)** est valablement intervenue. Les parties sont partant d'accord que les relations entre les demandeurs et la société **SOC1.) SA** sont régies par les règles applicables en matière de vente en l'état futur d'achèvement. Dans le cadre d'un tel contrat, la garantie des vices apparents est régie par l'article 1642-1 du code civil, tandis que la garantie des vices cachés est soumise aux dispositions de l'article 1646-1 du code civil.

Il est de principe que les règles spécifiques de la vente en l'état futur d'achèvement ne trouvent à s'appliquer qu'à partir de la réception de l'ouvrage réalisé, les règles contractuelles de droit commun étant applicables jusqu'à cette date. En l'espèce, il n'est pas contesté qu'il y a eu réception de l'ouvrage de la part des demandeurs. La partie **A.)** a signé un procès-verbal de réception en date du 5 mai 1998, tandis que les demandeurs **B.)** et **C.)** ont signé un tel document en date du 1^{er} mai 1998.

Il faut préciser que les parties sont en désaccord sur l'existence et la portée des réserves formulées dans ces actes. Cette question sera analysée plus loin quant à son bien-fondé. Il faut préciser d'emblée que les travaux réservés lors de la réception et non réparés relèvent de la garantie contractuelle de droit commun de trente ans (Perinet Marquet et Auby : Droit de l'urbanisme et de la construction, 6^{ème} éd., n° 1275-1).

Dans la mesure où il y a eu réception, les règles de la vente en l'état futur d'achèvement et plus précisément les articles 1642-1 et 1646-1 du code civil sont applicables. Les demandeurs invoquant l'existence de vices cachés, c'est plus particulièrement l'article 1646-1 du code civil qui entre en ligne de compte. Les délais de garantie courant à partir de la réception, la garantie biennale a pris fin pour la partie **A.)** en date du 5 mai 2000 et pour les parties **B.)** en date du 1^{er} mai 2000, tandis que la garantie décennale a pris fin respectivement le 5 mai 2008 et le 1^{er} mai 2008. L'assignation au fond des parties **A.), B.)** et **C.)** ayant été signifiée le 3 mars 2008, elle est intervenue endéans le délai de la garantie décennale, mais en dehors du délai de la garantie biennale.

Quant à l'application de l'article 1648 du code civil en matière de vente en l'état futur d'achèvement, il a été retenu par la cour de cassation dans un arrêt n° 45/06 du 6 juillet 2006 qu' « *en l'espèce les relations contractuelles sont celles de l'acte de vente d'un immeuble en l'état futur d'achèvement qui sont, quant à la garantie des défauts de la chose vendue, régies par les articles 1642-1 et 1646-1 du code civil et non par l'article 1648 du même code* ».

Cette décision doit trouver sa pleine application en l'absence de toute stipulation contractuelle dans le contrat liant les parties. La question qui se pose est celle de

savoir si l'application de l'article 1648 du code civil peut être réintroduite dans les relations contractuelles par le biais d'une clause du contrat.

L'article 1601-14 du code civil prévoit que toute clause contraire aux dispositions des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil est réputée non écrite. Toute clause contraire aux dispositions de l'article 1646-1, en cause en l'espèce, est partant interdite. Il faut analyser la portée de cette disposition.

L'article 1646-1 du code civil prévoit que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans des vices cachés dont les architectes et entrepreneurs sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du code civil. L'alinéa 2 de l'article 1646-1 précise que le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans.

Il est admis en doctrine que les articles 1792 et 2270 du code civil établissent un délai unique et que ce délai enferme à la fois le laps de temps où il y a responsabilité du fait des désordres et la durée de l'action. S'agissant d'un délai préfix, le délai de la garantie légale découlant de ces dispositions est à la fois un délai d'épreuve et un délai d'action (Jurisclasseur, droit civil, art. 1788 à 1794, fasc. 8, n° 63). L'article 1646-1 du code civil opérant un renvoi à ces dispositions, le tribunal estime que la même analyse doit être retenue dans le cadre de cet article. Le tribunal en déduit que par application de l'article 1601-14 du code civil, aucune dérogation ne peut être apportée par contrat ni au délai de la garantie ni au délai d'action (contra, en matières de vices apparents: Cour d'appel 30 novembre 2006, numéro du rôle 30767). L'article 1648 du code civil réglant le délai d'action, son introduction dans les relations contractuelles entre parties est prohibée par l'article 1604-14 du code civil.

La référence à l'article 1648 du code civil dans les contrats liant les parties doit partant être réputée non écrite et la défenderesse **SOC1.) SA** ne saurait s'en prévaloir à l'encontre des requérants **A.), B.) et C.)**.

Garantie décennale ou biennale:

La défenderesse **SOC1.) SA** a contesté que les désordres allégués par les demandeurs, à les supposer établis, rentrent dans la catégorie des vices cachés affectant les gros ouvrages et compromettant la solidité de l'ouvrage prévus aux articles 1792 et 2270 du code civil.

Concernant la qualification de menus ou gros ouvrages, il faut rappeler que constitue un gros ouvrage un élément d'une construction d'une certaine importance qui forme un tout complet et qui correspond à un élément durable. De par sa fonction, le gros ouvrage est un élément essentiel et indispensable pour garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité de la construction. Doit être qualifié de menu ouvrage tout élément qui n'est réalisé qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ainsi que celui qui ne participe pas à

l'investissement immobilier et dont le renouvellement est admissible au titre de l'entretien ou de simple remise à neuf, sans destruction.

En l'espèce, il faut constater à la lecture du rapport JOURDAIN du 12.3.-29.4.2008 que les problèmes constatés par l'expert sont essentiellement liés à des infiltrations d'eau qui se produisent à partir des portes-fenêtres donnant sur les balcons. D'une part il se pose un problème de niveau entre ces portes-fenêtres et l'intérieur de l'appartement, d'autre part la chambre avec trous percés des châssis de fenêtres est trop petite. L'expert JOURDAIN a encore retenu que les balcons sont mal conçus et que l'évacuation de l'eau ne s'y fait pas de façon correcte. D'une part la pente de ces balcons n'est pas suffisante, de l'autre côté, le siphon est sous-dimensionné. Le revêtement du sol est de plus mal posé. L'expert a encore constaté des problèmes au niveau du double vitrage, des buées se produisant entre les deux vitres. L'expert a constaté dans les deux appartements des problèmes d'humidité à l'intérieur des appartements tant au niveau des revêtements des sols qu'au niveau des murs et des plinthes. Outre les causes et origines ci-dessus décrites, l'expert JOURDAIN a évoqué des désordres au niveau de la toiture pour expliquer certaines des infiltrations d'eau dans l'appartement **B.**).

Il résulte du rapport d'expertise JOURDAIN que les désordres invoqués par les demandeurs se traduisent pas des infiltrations d'eau importantes dans leurs appartements et au niveau des balcons en dépendant. Les murs des appartements sont imbibés d'eau de même que les revêtements de sol. Les revêtements des balcons sont en train de s'écailler et de se détacher. Des stalactites sont en train de se former. Au vu de la nature des éléments affectés (murs, portes-fenêtres, balcons et toiture), le tribunal estime que ces désordres doivent être considérés comme affectant de gros ouvrages.

Concernant la mise en cause de la solidité des ouvrages affectés des vices, il est décidé que le domaine de la garantie décennale ne se limite pas à la perte totale ou partielle de l'édifice. Selon cette jurisprudence, à laquelle le tribunal se rallie, la notion de perte totale ou partielle de l'édifice n'exige pas que le vice affectant le gros ouvrage doit porter atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendre impropre à l'usage. Il suffit qu'un gros ouvrage soit atteint d'une malfaçon pour qu'il y ait perte partielle. La garantie décennale doit couvrir les simples malfaçons sous la seule condition qu'ils intéressent les gros ouvrages. Il faut préciser que le coût de la remise en état n'a pas à être pris en considération. Par contre si l'existence d'un dommage est suffisante, elle est également nécessaire. Des défauts mineurs courants qui ne peuvent être évités et auxquels le maître de l'ouvrage doit s'attendre ne peuvent engager la responsabilité décennale des constructeurs (Cour d'appel 11 janvier 2006, P. 33, p. 150 ; Cour d'appel 6 juin 2007, numéros du rôle 31120 et 31648).

Il résulte des éléments du dossier que les désordres allégués sont liés à des problèmes d'infiltration d'eau qui mettent en cause des gros ouvrages. Or, il ne

saurait être nié que des problèmes d'infiltration d'eau de l'importance de ceux constatés en l'espèce mettent en cause, sur un laps de temps plus ou moins étendu, la solidité d'un immeuble, puisque la présence d'eau dans les murs et autres éléments de la construction a inévitablement comme conséquence de gangréner la substance de l'immeuble. Il faut ajouter qu'il résulte des principes ci-dessus énoncés que cette condition est à apprécier largement. Il faut déduire de ces considérations que la défenderesse **SOC1.) SA** ne saurait sérieusement contester que les conditions pour faire jouer la garantie décennale sont réunies en l'espèce.

En complément à ses explications, il faut constater que la partie **SOC1.) SA** a mis en cause les conclusions de l'expertise JOURDAIN en se prévalant d'un écrit émanant de l'expert Gilles KINTZELE qu'elle avait chargé unilatéralement de contrôler le rapport d'expertise JOURDAIN. En critiquant l'expertise JOURDAIN, la partie **SOC1.) SA** met en cause la gravité des désordres et leurs causes retenues par l'expert JOURDAIN.

Concernant le rapport KINTZELE, c'est à bon droit que la partie **SOC1.) SA** a fait valoir qu'elle peut s'en prévaloir à l'encontre des demandeurs puisqu'il est de principe qu'un rapport d'expertise, même unilatéral, peut valoir élément de preuve, s'il a été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties (Cassation 7 novembre 2002, n° 44/02). Le rapport KINTZELE ayant été versé aux débats et ayant été discuté contradictoirement entre parties, la partie **SOC1.) SA** peut s'en prévaloir à l'encontre des demandeurs.

Concernant le contenu de ce rapport, le tribunal constate que l'expert KINTZELE y reconnaît qu'il n'a pas visité l'immeuble. L'expert a ajouté qu'il ne lui est pas possible de répondre à tous les problèmes relevés par l'expert JOURDAIN, mais qu'il voudrait seulement faire quelques remarques. L'expert KINTZELE a ensuite émis des réserves sur différents points des développements de l'expert JOURDAIN, en mettant en cause les explications techniques fournies par ce dernier, respectivement en mettant en cause les mesures préconisées par lui pour remédier aux désordres.

Il est de principe que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires que lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les hommes de l'art se sont trompés ou si l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent soit du rapport, soit d'autres éléments du dossier. En l'espèce, le tribunal se trouve face à une expertise judiciaire contradictoire complète, dressée après plusieurs visites des lieux. L'expert judiciaire a parfois envisagé plusieurs causes et les a analysées pour n'en retenir qu'une seule après avoir procédé par élimination et en expliquant les solutions retenues. Face à ce rapport, la défenderesse a versé un rapport unilatéral, incomplet d'après ses propres indications, dressé sans que l'expert ne se soit rendu sur les lieux et n'ait pris lui-même inspection des désordres. Le tribunal estime que dans ces conditions il ne saurait retenir comme vraies les critiques formulées par l'expert nommé unilatéralement et s'écarter des

conclusions précises et détaillées de l'expert judiciaire, ayant agi contradictoirement. Pour être complet il faut ajouter que l'écrit du 7 mai 2008 rédigé par la société LUXCONTROL invoqué par la société **SOC1.) SA** à l'appui des critiques de l'expert JOURDAIN n'est pas non plus de nature à remettre en cause les conclusions de cet expert. En effet cette pièce contient des renseignements généraux sur un type de fenêtres, sans qu'il ne soit même possible de retenir que ce type de fenêtre est celui en cause en l'espèce. Les déclarations contenues dans cet écrit sont générales et ne fournissent pas d'éléments précis et concordants mettant en doute les conclusions de l'expert JOURDAIN.

C'est partant à bon droit que le tribunal peut se baser sur le rapport d'expertise JOURDAIN pour retenir que les désordres constatés par cet expert relèvent de la garantie décennale.

Il s'ensuit que les demandeurs ne sont pas forclos à agir à l'encontre de la défenderesse **SOC1.) SA**, leur action ayant été engagée endéans le délai de dix ans à partir de la réception de l'immeuble. En effet tel qu'il a été dit plus haut les procès-verbaux de réception ayant fait courir le délai de garantie de dix ans sont datés des 1^{er} et 5 mai 1998, l'assignation datant du 3 mars 2008.

Le tribunal voudrait préciser qu'au vu de cette conclusion, la question débattue entre parties quant à savoir si différents non-achèvements ont été réservés lors de la réception et quelle est la portée des réserves inscrites sur les procès-verbaux de réception devient sans objet. En effet en tout état de cause, les demandeurs ne sont pas forclos à agir.

Quant au bien-fondé de la demande, le tribunal se réfère aux développements faits plus haut quant à la fiabilité de l'expertise JOURDAIN et des critiques formulées par l'expert KINTZELE. Les critiques d'ordre technique formulées par l'expert KINTZELE sont générales et ne pèsent pas à côté de l'analyse précise et empirique à laquelle a procédé l'expert judiciaire JOURDAIN. Concernant les moyens de remédier aux désordres et aux coûts des réparations, l'expert KINTZELE se borne à affirmer que les sommes mises en compte par l'expert sont exagérées sans fournir des éléments tangibles pour étayer ses affirmations. Il faut ajouter que pour certaines critiques, les réponses se trouvent expressément dans le rapport d'expertise JOURDAIN. Ainsi pour la nécessité du remplacement complet du parquet, critiquée par l'expert KINTZELE, l'expert JOURDAIN a clairement indiqué pour quelle raison il estime que ce remplacement est nécessaire. La remise en cause pour le principe de cette mesure par l'expert KINTZELE, qui, il faut le rappeler n'a pas vu les désordres allégués, ne saurait mettre en échec cette conclusion motivée de l'expert judiciaire.

Il est de principe que l'entrepreneur tenu de la garantie décennale est soumis à une obligation de résultat de fournir un ouvrage exempt de vices. Il suffit partant

au maître de l'ouvrage d'établir l'existence des vices pour que la responsabilité de l'entrepreneur soit établie.

Il se déduit de l'expertise JOURDAIN que les désordres allégués par les requérants dans leurs parties privatives sont établis. Il n'est pas contesté par la défenderesse **SOC1.) SA**, et il est établi par les pièces du dossier, qu'elle était liée aux demandeurs par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement. La société **SOC1.) SA** est partant tenue de la garantie décennale à l'égard de ces parties et elle doit être déclarée responsable des désordres constatés.

La défenderesse **SOC1.) SA** doit partant payer aux demandeurs les sommes retenues par l'expert JOURDAIN au titre de frais de remise en état. La société **SOC1.) SA** devra payer à la demanderesse **A.)** la somme de 14.925 euros et aux demandeurs **B.)** la somme de 10.475 euros au titre de ces frais

Le tribunal estime qu'il n'y a pas lieu de retenir la critique formulée par la défenderesse **SOC1.) SA** à l'encontre du montant de 900 euros mis en compte par l'expert JOURDAIN concernant la moins-value pour l'aspect esthétique amoindri de la construction, l'expert JOURDAIN ayant expliqué à suffisance de droit la raison d'être de cette moins-value. Le montant retenu par l'expert n'est pas non plus surfait, de sorte qu'il y a lieu de l'entériner.

C'est encore à bon droit que les requérants ont demandé à se voir rembourser les frais d'expertise, à hauteur de la moitié de la somme de 3.920 euros pour la demanderesse **A.)** et l'autre moitié aux demandeurs **B.)** et **C.)**.

Les demandeurs ont encore requis à se voir allouer la somme de 6,75 euros par jour pour **A.)** et 6 euros par jour pour **B.)** et **C.)** au titre de trouble de jouissance, inclusivement pour la durée des travaux. Ces montants sont réclamés par la demanderesse **A.)** à partir du mois de février 2002 et par les demandeurs **B.)** et **C.)** à partir du mois de décembre 2003.

Le tribunal estime que le trouble de jouissance subi par les parties demanderesses ne saurait être nié au vu de la gravité des désordres constatés et de leur nature (humidité avec formation de moisissures). Il ne saurait être pareillement nié que les travaux de remise en état vont entraver la jouissance des lieux par les demandeurs. Le tribunal estime qu'il y a lieu d'indemniser cette partie du dommage des demandeurs par l'allocation d'un forfait que le tribunal évalue, au vu des éléments du dossier, à 2.000 euros pour la partie **A.)** et à 1.750 euros pour les parties **B.)** et **C.)**.

La société **SOC1.) SA** devra partant payer à **A.)** la somme de 14.925 + 1.960 + 2.000 = 18.885 euros et aux parties **B.)** et **C.)** la somme de 10.475 + 1.960 + 1.750 = 14.185 euros.

Les demandeurs ont réclamé une indemnité de procédure. Au vu de ce que ces parties ont dû exposer des frais non compris dans les dépens dans le seul but de faire valoir leurs droits en justice, il y a lieu de faire droit à cette demande et de leur allouer, à **A.)** d'un côté et aux époux **B.)-C.)** de l'autre, chaque fois la somme 600 euros.

Par contre la société **SOC1.)** SA est à débouter de sa demande d'une indemnité de procédure au vu de l'issue de l'instance dirigée contre elle.

Les conditions d'application de l'article 244 du nouveau code de procédure civile n'étant pas réunies, il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation à prononcer contre la société **SOC1.)** SA.

Demandes en intervention dirigées contre la société **SOC2.)** SARL et **F.)** :

Demande dirigée contre la société **SOC2.) SARL :**

A l'appui de sa demande dirigée contre cette société, la société **SOC1.)** SA a fait valoir que la société **SOC2.)** SARL était en charge des travaux de toiture de la résidence, de sorte qu'elle devrait être déclarée responsable de tout ou partie des désordres constatés par l'expert.

La société **SOC2.)** SARL a fait valoir en premier lieu que la partie **SOC1.)** SA doit établir son intervention sur le chantier.

La société **SOC1.)** SA a versé deux factures émanant de la partie **SOC2.)** SARL et desquelles il résulte que cette société est intervenue sur le chantier de la Résidence **SOC1.)** pour y exécuter des travaux de toiture. Cette partie ne saurait partant nier être intervenue sur ledit chantier. Il est à cet égard sans incidence que ces factures soient postérieures à la date de la réception de l'ouvrage par les différents copropriétaires, l'envoi des factures par un sous-traitant et la réception de l'ouvrage par les copropriétaires étant des événements sans lien entre eux.

La société **SOC2.)** SARL a fait valoir que la société **SOC1.)** SA recherche sa responsabilité sur base de la garantie décennale, mais qu'il faudrait constater que le délai de cette garantie a commencé à courir à la date de la réception de l'immeuble par les différents copropriétaires qui est intervenue au mois de mai 1998. La demande en garantie dirigée contre la défenderesse **SOC2.)** SARL introduite par exploit d'huissier de justice du 13 novembre 2008 aurait partant été introduite au-delà du délai de dix ans. La société **SOC1.)** SA serait partant forclosé à agir à son encontre. La société **SOC2.)** SARL a contesté que le rapport d'expertise JOURDAIN lui soit opposable au motif qu'elle n'a pas été appelée à assister aux opérations d'expertise. La société **SOC2.)** SARL a contesté de plus les affirmations de l'expert JOURDAIN, soutenant que ce

dernier a procédé par simples affirmations sans réellement établir que les travaux de toiture et de la corniche sont la cause des désordres constatés. Cette partie a par ailleurs contesté pouvoir être condamnée solidairement avec l'autre partie intervenante, **F.**), aucune solidarité n'existant entre ces parties.

Concernant la question de la forclusion de la société **SOC1.) SA** à agir en garantie contre la société **SOC2.) SARL**, il faut retenir que le régime des articles 1792 et 2270 du code civil n'est pas applicable entre l'entrepreneur principal et ses sous-traitants. Dans ces relations, les règles de la responsabilité de droit commun doivent trouver à s'appliquer, de sorte que la garantie est de trente ans (Cour d'appel 11 janvier 2006, numéro du rôle 29699 et 29711).

Dans la mesure où il n'est pas contesté en l'espèce que la société **SOC2.) SARL** a agi en tant que sous-traitant de la société **SOC1.) SA**, il s'ensuit que le moyen tiré de la forclusion invoqué par la société **SOC2.) SARL** doit être rejeté. L'argumentation des parties sur la question de savoir si la réception de l'ouvrage signée par les copropriétaires a fait courir le délai de la garantie à l'égard de la société **SOC2.) SARL** est partant sans pertinence pour l'issue du litige qui les oppose.

Quant à l'opposabilité du rapport d'expertise JOURDAIN à la partie **SOC2.) SARL**, il est de principe qu'un rapport judiciaire ne peut être opposé à une personne qui n'était ni partie, ni représentée dans le litige au cours duquel il a été élaboré. Un tel rapport n'est pas opposable à cette personne, même au cas où il a été soumis aux débats contradictoires dans l'instance où il est invoqué et a pu être critiqué par la personne qui n'a pas participé à cette mesure d'instruction (Jurisclasseur, procédure civile, fasc. 662, mesures d'instruction exécutées par un technicien, n° 201). Cette situation se différencie de celle d'un rapport unilatéral qui peut servir d'élément de preuve s'il a été communiqué et débattu contradictoirement entre parties (Cassation 7 novembre 2002, n° 44/02; Jurisclasseur, procédure civile, fasc. 660, mesures d'instruction exécutées par un technicien, n° 82).

En l'espèce, le rapport en cause est un rapport qui a été élaboré dans le cadre d'une procédure judiciaire à laquelle la société **SOC2.) SARL** n'était pas partie. On se situe partant dans le premier cas de figure et le rapport ne saurait être considéré comme opposable à la société **SOC2.) SARL**.

Il faut ajouter qu'il résulte du rapport d'expertise JOURDAIN que l'expert y a affirmé avoir pris contact par téléphone avec la société **SOC2.) SARL** pour se renseigner sur les travaux exécutés par cette société (page 8 du rapport d'expertise). Il faut retenir tout d'abord que ce contact téléphonique ne saurait être considéré comme équivalant à une participation par la partie **SOC2.) SARL** aux opérations d'expertise, puisqu'il n'est pas établi que la possibilité a été donnée à cette société d'exposer dans tous les détails son point de vue. Il résulte par ailleurs du rapport d'expertise que cette société n'a pas été appelée aux

autres opérations exécutées par l'expert, de sorte que l'expertise ne saurait être considérée comme ayant été exécutée contradictoirement par rapport à cette société. Il résulte encore du rapport d'expertise que l'expert a essayé de concilier les dires de la société **SOC2.) SARL** avec ses propres constatations. Au vu des explications données par l'expert sur ce point il faut constater qu'il a dû en partie raisonner par suppositions, faute de disposer de tous les éléments lui permettant d'appréhender complètement les problèmes qui se sont présentés à lui. Le tribunal en déduit qu'il est important pour la société **SOC2.) SARL** de pouvoir faire valoir son point de vue dans le cadre d'une mesure d'instruction au cours de laquelle elle aura la possibilité de participer à toutes les étapes et de valablement faire valoir ses droits. Il y a partant lieu de renvoyer le dossier devant l'expert JOURDAIN afin de dresser un état des lieux des désordres affectant le travail fourni par la société **SOC2.) SARL** à la Résidence **SOC1.)**, de déterminer les causes et origines de ces désordres, de proposer des mesures propres à y remédier et d'évaluer le coût de ces mesures de remise en état, respectivement les éventuelles moins-values qui en résultent.

Demande dirigée contre F.) :

Cette partie a conclu à l'irrecevabilité de la demande dirigée à son encontre au motif qu'elle a cessé toute activité au 31 décembre 2000.

C'est à bon droit que la partie **SOC1.) SA** a fait répliquer que la cessation de son activité par le défendeur **F.)** ne saurait avoir pour effet de le décharger de la garantie qu'il redoit pour les chantiers qu'il a réalisés avant cette cessation d'activité. Le défendeur **F.)** n'établissant pas qu'il a transmis la garantie découlant de ces contrats à une tierce personne, la société **SOC1.) SA** a régulièrement pu agir contre lui.

Le défendeur **F.)** a soulevé la forclusion de la demande de la société **SOC1.) SA** au regard de ce que la garantie décennale est écoulee. Par renvoi aux développements faits dans le cadre de la demande dirigée contre la société **SOC2.) SARL**, il y a lieu de rejeter cette argumentation.

Le défendeur **F.)** conclut à l'inopposabilité à son encontre de l'expertise JOURDAIN au motif qu'il n'a pas participé aux opérations d'expertise. Il a ajouté que les désordres relevés par l'expert JOURDAIN affectent des travaux et des ouvrages dont il n'était pas en charge. Il a partant décliné toute responsabilité dans le dommage accru aux requérants **A.)** et **B.)-C.)**.

Concernant l'opposabilité de l'expertise JOURDAIN, il faut renvoyer aux développements exposés dans le cadre de la demande dirigée contre la société **SOC2.) SARL** pour dire que c'est à bon droit que le défendeur sur intervention **F.)** a conclu à l'inopposabilité de ce rapport à son encontre puisqu'il n'a pas participé aux opérations d'expertise. Il y a partant lieu de renvoyer également ce volet du litige devant l'expert JOURDAIN.

Il faut ajouter que la partie **F.)** a affirmé que les travaux qu'il a effectués ne sont pas concernés par les désordres et que c'est la société **SOC1.) SA** qui a effectué elle-même les travaux au niveau desquels l'expert a constaté des vices et malfaçons. **F.)** a formulé une offre de preuve à ce sujet et il a versé des attestations testimoniales y relatives. Selon la société **SOC1.) SA**, le défendeur **F.)** était en charge des travaux de gros-œuvre et de la façade la Résidence **SOC1.)**.

Il résulte des factures versées par la partie **SOC1.) SA** que le défendeur **F.)** lui a mis en compte des travaux de gros-œuvre et de façade. Les travaux de gros-œuvre ont été explicités comme étant relatifs à « *dalle, murs, piliers, poutres etc* ». Il résulte du rapport d'expertise JOURDAIN que notamment des murs de la résidence sont affectés d'infiltrations d'eau et que des stalactites se sont formées sous les balcons. Le tribunal estime qu'au vu de ces éléments, la responsabilité de la partie **F.)** ne saurait d'ores et déjà être exclue avec certitude. Il appartiendra à cette partie de faire valoir ses objections devant l'expert et de faire connaître à ce dernier la portée exacte des travaux réalisés par lui. Le tribunal devra ensuite, sur base des constatations de l'expert, départager les parties et décider si les arguments avancés par la partie **F.)** sont fondés.

Le tribunal décide partant de renvoyer les parties devant l'expert avec la mission de voir dresser l'inventaire des désordres affectant les travaux réalisés par la partie **F.)**, de déterminer les causes et origines de ces désordres et d'en évaluer les coûts de réfection, respectivement d'évaluer les moins-values.

La partie **SOC1.) SA** a demandé de se voir autoriser à se faire assister par l'expert Gilles KINTZELE lors de l'exécution de la mesure d'instruction à ordonner au dispositif du présent jugement. La partie **F.)** s'est opposée à cette demande de cette partie.

Il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande de la partie **SOC1.) SA**. En effet l'expert judiciaire est seul à diriger les opérations d'expertise, même s'il lui est loisible de prendre des renseignements auprès de tierces personnes s'il le juge nécessaire, tel que ceci est prévu à l'article 442 du nouveau code de procédure civile. Cette disposition ne saurait néanmoins être entendue dans le sens que veut lui donner la société **SOC1.) SA**, à savoir que cet article permet à une partie au procès d'imposer la présence de son expert au cours de l'exécution des mesures d'expertise judiciaire.

Validation des saisies-arrêts :

Validation des saisies-arrêts pratiquées par les demandeurs **A.)**, **B.)** et **C.)** à charge de la société **SOC1.) SA** :

La partie **SOC1.) SA** a demandé de voir déclarer non fondées les demandes en validation des saisies-arrêts pratiquées par les demandeurs **A.)** d'un côté et les époux **B.)-C.)** de l'autre côté, puisque les assignations en validité ne contiendraient pas dans leur dispositif une demande en condamnation. Ces assignations en validité ne contiendraient même pas les montants pour lesquels les saisies-arrêts ont été pratiquées.

Il n'y a pas lieu de suivre la société **SOC1.) SA** dans son raisonnement. D'une part il faut constater qu'avant de pratiquer les saisies-arrêts dont la validation est actuellement requise, les parties requérantes avaient introduit, par une procédure séparée, une demande en paiement contre la société **SOC1.) SA**. Cette procédure devait leur permettre de se procurer un titre les autorisant ensuite de faire valider les saisies-arrêts. Il n'était partant pas nécessaire que les demandeurs requièrent la condamnation de la société **SOC1.) SA** dans l'assignation en validation. Il faut ajouter ensuite que dans leur motivation, les assignations en validation indiquent clairement les montants pour lesquels les saisies-arrêts ont été pratiquées. Aucune condamnation n'étant requise, l'indication de ces montants au dispositif des assignations n'était pas nécessaire.

La société **SOC1.) SA** ayant été condamnée à payer à **A.)** la somme de 18.885 euros et aux parties **B.)** et **C.)** la somme de 14.185 euros, les saisies-arrêts pratiquées par ces parties doivent être validées à hauteur de ces montants.

Demands en intervention formulées par **SOC1.) SA** contre la société **SOC2.) SARL** et **F.)** dans les procédures de saisies-arrêts pratiquées par les parties **A.), B.)** et **C.)** :

La société **SOC1.) SA** a donné assignation aux parties **SOC2.) SARL** et **F.)** à intervenir dans les procédures de saisies-arrêts l'opposant aux parties **A.), B.)** et **C.)**. Il faut néanmoins constater qu'il résulte des développements qui précèdent que dans le cadre de ces procédures, aucune demande en condamnation n'a été formulée, ces procédures étant strictement limitées à la validation des saisies-arrêts pratiquées par les requérants sur des sommes que la société **BQUE1.) Luxembourg** pourrait redevoir à la société **SOC1.) SA** pour garantir le paiement de la dette que cette société pourrait avoir à leur encontre au vu des désordres affectant les propriétés qu'ils ont acquis auprès d'elle. L'intervention des parties **SOC2.)** et **F.)** dans ces procédures est sans objet, ces parties n'étant d'aucune façon concernées par ces saisies-arrêts. Il y a partant lieu de déclarer non-fondées ces demandes d'intervention et d'en laisser les frais à charge de la société **SOC1.) SA**. Cette société doit également être déboutée de sa demande d'une indemnité de procédure formulée dans le cadre de chacune de ces demandes.

Demande en paiement et en validation de la saisie-arrêt dirigée par le Syndicat des copropriétaires contre la société **SOC1.) SA**, ensemble la demande en intervention de la société **SOC1.) SA** contre la société **SOC2.)** et **F.)** :

Demande en paiement du Syndicat des copropriétaires contre la société **SOC1.) SA** :

Le Syndicat des copropriétaires s'est basé sur le rapport d'expertise dressé par l'expert JOURDAIN en date des 12 mars – 29 avril 2008 pour fonder sa demande. Il a fait valoir qu'il résulte de ce rapport que la résidence vendue en l'état futur d'achèvement par la défenderesse est affectée de vices et malfaçons dont le prix de remise en état a été évalué par l'expert à 112.286,84 euros. En ajoutant les moins-values fixées par l'expert, le syndicat réclame un total de 132.295,87 euros à la société **SOC1.) SA**.

La société **SOC1.) SA** a opposé un moyen de nullité, sinon d'irrecevabilité à la demande du syndicat des copropriétaires en faisant valoir qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que le syndic qui est indiqué dans l'assignation comme représentant le syndicat des copropriétaires, à savoir un dénommé **D.)**, ait effectivement revêtu cette qualité à la date de l'assignation. La société **SOC1.) SA** a en outre fait valoir qu'en tout état de cause, le syndic n'établit pas avoir été autorisé à agir en justice par l'assemblée générale des copropriétaires tel que ceci est exigé par les textes.

Concernant le premier moyen, le demandeur a versé le procès-verbal d'une assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 4 octobre 2007 duquel il résulte que le dénommé **D.)** y est désigné sous la qualité de syndic de la copropriété. Dans la mesure où il ne résulte d'aucun élément du dossier que ce procès-verbal soit entaché d'une irrégularité ou que son contenu ait été mis en cause par un des copropriétaires, il faut retenir que la qualité de syndic du dénommé **D.)** en résulte à suffisance de droit.

Concernant l'autorisation d'agir en justice donnée par l'assemblée générale des copropriétaires au syndic, il faut constater que suivant le prédit procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 octobre 2007, l'ordre du jour de cette assemblée concernait les vices de construction de la Résidence **SOC1.)** et il a été constaté « *qu'un dossier a été monté avec preuves à l'appui par des photos de montage expliquant tout le désagrément que nous « le Syndic » a rencontré à ce jour. Ce dossier sera transmis à notre avocat « Maître GABBANA » en date du 23.10.2007* ». Le tribunal estime que si la terminologie de ce procès-verbal n'est pas très précise, il s'en dégage néanmoins clairement qu'il était de l'intention des copropriétaires de charger Maître GABBANA de la défense de leurs droits, incluant l'autorisation d'introduire une action en justice.

La société **SOC1.)** a ensuite fait valoir que le délai de la garantie décennale était écoulé à la date de l'introduction en justice de la demande du syndicat des

copropriétaires. En effet les différents copropriétaires auraient signé des procès-verbaux de réception entre le mois de décembre 1997 et le mois de mai 1998. L'assignation en validation de saisie-arrêt contenant demande en condamnation aurait été signifiée le 24 juin 2008, partant au-delà du délai de dix ans ayant commencé à courir au mois de mai 1998.

Le syndicat des copropriétaires a fait répondre que les procès-verbaux de réception signés par les différents copropriétaires ne sauraient valoir réception à son encontre. A titre subsidiaire, le syndicat a fait valoir que ces procès-verbaux contiennent tous, relativement aux parties communes, la mention « *Réserves générales concernant les parties communes : en cours de parachèvement* ». Les parties communes auraient partant fait l'objet de réserves.

Si en principe, en recevant son lot, chaque copropriétaire reçoit outre les parties privatives, les parties communes qui y sont attachées, de sorte que la réception par les copropriétaires englobe en principe la réception des parties communes, il faut néanmoins constater que c'est à bon droit que le syndicat a fait valoir qu'en l'espèce, les parties communes n'ont pas été réceptionnées dans les procès-verbaux signés par les différents copropriétaires.

La réception peut être définie comme l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserves. Les réserves ont pour effet d'exclure les parties de l'ouvrage concernées des effets de la réception. Par rapport à ces éléments, le constructeur reste tenu dans les conditions de la responsabilité de droit commun, les garanties décennale et biennale ne commençant pas à courir pour ces éléments. A côté de la réception avec réserves, existe également la réception partielle, intervenant notamment en cas d'achèvement partiel d'un immeuble.

En l'espèce il faut retenir que l'on se trouve dans le cas d'une réception partielle de la part des copropriétaires. En effet en insérant la formule « *Réserves générales concernant les parties communes : en cours de parachèvement* » dans leurs procès-verbaux, les copropriétaires ont clairement indiqué leur intention de ne pas réceptionner les parties communes parce qu'elles n'étaient pas achevées. Le terme « *réserves générales* » employé par rapport aux parties communes est en effet à distinguer du terme « *réserves spéciales* » emprunté par rapport aux parties privatives. Au vu des termes employés en relation avec les parties communes, il est impossible de retenir que les différents copropriétaires ont voulu réceptionner cette partie de l'immeuble, les copropriétaires ayant clairement exprimé leur intention de ne pas inclure ces parties de l'immeuble dans la réception à laquelle ils souscrivaient. Aucune réception des parties communes n'étant partant intervenue à la date des procès-verbaux de réception, le délai de la garantie décennale n'a pas commencé à courir par rapport à ces parties de l'immeuble.

La partie **SOC1.) SA** n'établissant pas à quelle date les travaux aux parties communes étaient achevés, partant à partir de quelle date ces travaux ont pu ou ont été reçus soit par les différents copropriétaires, soit par le syndicat, son moyen tiré de la forclusion d'agir du syndicat des copropriétaires ne saurait valoir. Cette partie n'établissant pas que le délai de garantie de dix ans a commencé à courir, le syndicat disposait du délai de droit commun de trente ans pour agir. L'action du syndicat étant intervenue manifestement dans ce délai, l'action est recevable de ce point de vue.

Il faut préciser dans ce contexte qu'au vu de ce que les relations entre parties ne sont pas régies par les règles applicables en matière de garantie décennale, il y a lieu de passer outre à l'argumentation de la société **SOC1.) SA** consistant à dire que les désordres constatés par l'expert JOURDAIN n'affectent pas des gros ouvrages, mais sont à ranger dans la catégorie des désordres affectant les menus ouvrages.

La société **SOC1.) SA** a fait valoir que le syndicat des copropriétaires n'a pas respecté les dispositions de l'article 1648 du code civil pour en conclure que la demande est irrecevable.

Il résulte des développements qui précèdent que le délai de garantie de dix ans n'a pas commencé à courir et que les règles de la responsabilité de droit commun sont applicables. L'article 1648 du code civil qui règle le domaine spécifique de la vente ne saurait partant trouver à s'appliquer.

Pour voir néanmoins appliquer cette disposition, la société **SOC1.) SA** a fait valoir que l'application de l'article 1648 du code civil a été contractuellement prévue dans les contrats par lesquels les différents copropriétaires ont acquis leurs appartements.

Il est vrai que dans les contrats de vente en l'état futur d'achèvement conclus avec les différents copropriétaires, il est inséré une clause intitulée « *Garantie des défauts de la chose vendue* » où il est écrit que « *Il (le vendeur en l'état futur d'achèvement, ajouté par le tribunal) sera tenu, par contre, des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648 du code civil, ci-après reproduits : ...* ».

Il a été retenu plus haut que le délai de garantie de l'article 1646-1 du code civil n'a pas commencé à courir. Le tribunal estime qu'au vu de la formulation des stipulations contractuelles invoquées par la défenderesse **SOC1.) SA**, il faut retenir que le renvoi à l'article 1648 du code civil forme un tout avec le renvoi aux articles 1642-1 et 1646-1 du même code. L'application de l'article 1648 du code civil n'est envisagée que dans le cadre de la garantie découlant des dispositions des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil. Comme ces dispositions ne sont pas applicables en l'espèce, aucune garantie au sens de ces dispositions n'ayant

commencé à courir, l'article 1648 du code civil ne saurait pas non plus trouver à s'appliquer.

La demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence **SOC1.)** est partant recevable.

Quant au fond, il faut retenir pour le principe que dans le cadre de la responsabilité de droit commun d'un entrepreneur, il faut et il suffit que le maître de l'ouvrage prouve que l'ouvrage réalisé présente des vices et malfaçons pour que la responsabilité de l'entrepreneur soit engagée. En effet celui-ci est tenu d'une obligation de résultat de réaliser un ouvrage exempt de désordres.

En l'espèce, le demandeur syndicat des copropriétaires de la Résidence **SOC1.)** s'est basé sur le rapport d'expertise JOURDAIN du 12 mars – 29 avril 2008 pour établir les désordres qui affectent la résidence construite par la société **SOC1.)** SA.

La société **SOC1.)** SA a critiqué ce rapport sur différents points, à savoir en ce qui concerne la toiture, le mur arrière des appartements, le tuyau sous plafond et la buanderie latérale droite.

Concernant la toiture, la société **SOC1.)** SA a fait valoir que selon l'expert lui-même, son analyse relative à ce point repose sur les dires de la société **SOC2.)** SARL, de sorte qu'aucune conséquence ne saurait en être tirée.

Le tribunal constate que par rapport à la toiture, l'expert JOURDAIN a fait état de ses constatations et conclusions dans le rapport daté du 10 septembre – 19 décembre 2007. L'expert a effectivement fait état d'un entretien téléphonique qu'il a eu avec la société **SOC2.)** SARL qui a réalisé ces travaux. L'expert a conclu qu'il y a des désordres à ce niveau. Le tribunal estime qu'au vu de ce que le dossier est renvoyé à l'expert pour dresser un rapport contradictoire sur les travaux de toiture avec la société **SOC2.)** SARL, il y a lieu de réserver ce point de la demande du syndicat en attendant le résultat de cette mesure d'instruction supplémentaire. Le tribunal estime en effet opportun d'attendre les explications de la société **SOC2.)** SARL avant de trancher définitivement cette question.

Concernant le mur arrière des appartements, le tuyau sous plafond et les désordres affectant la buanderie latérale droit, la société **SOC1.)** SA a fait valoir que l'expert n'a émis qu'une hypothèse, de sorte que ses conclusions ne seraient pas suffisantes pour fonder une demande en réparation de la part du syndicat des copropriétaires de la Résidence **SOC1.)**.

Relativement au mur arrière des appartements, le tribunal constate que l'hypothèse émise dans ce contexte par l'expert ne concerne que la provenance de l'eau mais ne concerne pas le fait que cette eau s'infilte derrière la façade isolante. Sur ce point l'expert est formel, il écrit « *le solin et ses terminaisons sont*

mal réussis ! ». Il explique ensuite le détail de cette malfaçon et prévoit les moyens d'y remédier. Les critiques formulées par la société **SOC1.) SA** relativement à ce point de l'expertise doivent partant être rejetées.

Concernant le tuyau sous plafond, l'expert JOURDAIN a effectivement employé le conditionnel par rapport à l'origine de ce désordre dont l'existence n'est néanmoins pas contestable. Dans la mesure où la mesure de remise en état préconisée emporte un coût réduit de 70 euros, le tribunal estime qu'il y a lieu de faire droit à la demande du syndicat y relative.

Quant au dégât affectant la buanderie latérale droite, l'expert a constaté des taches d'humidité ponctuelle et a prévu d'enlever les briques de béton extérieures et le sous-œuvre de la rampe afin d'examiner l'étanchéité ascensionnelle contre le mur extérieur en vue de la constatation de défauts de l'étanchéité latérale. Si l'expert a effectivement seulement posé la question de savoir s'il existe un défaut de l'étanchéité, il n'en reste pas moins que le travail préconisé par lui est nécessaire pour déterminer la cause réelle de ce désordre qui en tant que tel n'est pas contesté. Les critiques de la partie **SOC1.) SA** ne sauraient partant valoir.

Concernant les critiques de la partie **SOC1.) SA** relativement aux prix de réfection évalués par l'expert JOURDAIN, critiques qui sont basées sur les dires de l'expertise unilatérale KINTZELE, il faut constater que l'expert KINTZELE s'est borné à écrire relativement aux points critiqués que « *Le devis soumis me semble bien élevé et un devis alternatif devrait à mon avis absolument être soumis* ». Le tribunal estime que cette critique ne saurait suffire pour mettre en cause l'évaluation retenue par l'expert JOURDAIN.

La société **SOC1.) SA** a encore fait valoir que la mise en peinture du mur de soutènement a été offerte gratuitement à la copropriété de sorte que celle-ci ne saurait en réclamer actuellement la remise en peinture.

Il faut constater que les dégâts affectant ce mur résultent à suffisance de droit de l'expertise JOURDAIN. Il en résulte également que ces dégâts rendent nécessaires la remise en peinture de ce mur. Il importe peu que ce mur ait été peint gratuitement ou contre paiement, l'entrepreneur devant livrer en toute circonstance un ouvrage dépourvu de vices. Il faut ajouter qu'au vu des dégâts affectant ce mur, l'affirmation de l'expert KINTZELE que tout mur doit en tout état de cause être repeint après dix ans, est sans pertinence.

Finalement la société **SOC1.) SA** a fait valoir que le syndicat n'a pas qualité à réclamer le prix de réparation des parties privatives prévues par l'expert en relation avec la réfection des balcons.

Sur cet argument de la société **SOC1.) SA**, deux copropriétaires, à savoir les dénommés **E.)** et **D.)** ont procédé à une intervention volontaire pour réclamer

chacun la somme de 9.667,23 euros correspondant à la part de réfection de leur terrasse.

Au des conclusions de l'expert, il y a lieu de faire droit à cette demande de ces parties.

C'est à bon droit que la société **SOC1.) SA** a fait valoir que les parties **A.), B.)** et **C.)** ont obtenu réparation du préjudice subi par eux au niveau de leur balcon dans le cadre de la demande introduite par acte séparé par eux.

Concernant les deux balcons restant, il faut constater qu'aucun autre copropriétaire n'est intervenu pour réclamer la réfection de son balcon. Il est néanmoins admis que le syndic des copropriétaires peut agir en réparation des vices et malfaçons affectant les parties privatives concurremment avec son action en réparation des vices affectant les parties communes lorsque les dommages causés aux parties privatives sont liés à des défauts affectant les parties communes, sans que le syndic ne puisse représenter les copropriétaires individuels pour obtenir réparation de leur dommage strictement personnel (E. Kischinewsky-Broquisse, La copropriété des immeubles bâtis, Litec, 4^{ème} éd., 1989, p. 524). Ces conditions étant remplies en l'espèce, le syndicat est en droit de réclamer à la société **SOC1.) SA** le prix de réparation des parties privatives des balcons non réclamés personnellement par les deux copropriétaires en cause.

Concernant la critique des prix formulée par la société **SOC1.) SA** relativement au prix de réfection des parties privatives des balcons et terrasses, il faut retenir que cette critique n'est pas fondée. En effet la société **SOC1.) SA** reproche à l'expert JOURDAIN de ne pas avoir retenu le même prix de réfection pour les différents balcons. Or il n'est pas établi que les dégâts aux différents balcons et terrasses soient absolument identiques, respectivement que les travaux de réfection soient à tous égards pareils. Ce moyen ne saurait partant valoir.

La société **SOC1.) SA** a encore critiqué l'expert JOURDAIN en ce qu'il a retenu une moins-value pour préjudice esthétique.

L'expert JOURDAIN a explicité ce préjudice à suffisance de droit dans son rapport, en décrivant précisément en quoi il consiste. Ce poste est partant à retenir.

L'expert a encore retenu des dommages et intérêts pour trouble de jouissance. La société **SOC1.) SA** a contesté la qualité à agir du syndicat des copropriétaires.

Il résulte des développements qui précèdent que si le syndic peut représenter les copropriétaires en relation avec le dommage qu'ils ont subi aux parties privatives de leur lot, ce droit ne saurait valoir pour un dommage strictement personnel qui

leur est accru. Le trouble de jouissance étant à qualifier de dommage strictement personnel, le syndicat ne saurait en réclamer réparation en représentation des copropriétaires non présents personnellement à l'instance. Par ailleurs, les copropriétaires **E.)** et **D.)**, bien qu'étant intervenus personnellement à l'instance, n'ont pas formulé de demande pour perte de jouissance, de sorte qu'aucune condamnation y relative ne saurait intervenir à leur profit.

C'est à bon droit que la société **SOC1.)** SA a demandé à voir mettre en compte le taux de TVA de 3 % préconisé par l'expert, le syndicat des copropriétaires ne justifiant pas ne pas être en mesure de bénéficier de ce taux favorable.

Il se déduit des développements qui précèdent que le syndicat des copropriétaires de la Résidence **SOC1.)** peut prétendre au paiement de la somme suivante :

Total des postes retenus sub 1) à 10) (sauf le point 3) :	46.551,16 euros HTVA
- travaux toitures :	- 15.694,86 euros HTVA
Sous-total :	<u>30.856,30 euros HTVA</u>
Total des postes sub 3) :	34.400,53 euros HTVA
- parties privatives A.), B.), C.),	
D.) et E.) :	- 19.860,20 euros HTVA
Sous-total :	<u>14.540,33 euros HTVA</u>
Total :	<u>45.396,63 euros HTVA</u>

A cette somme il y a lieu d'ajouter la TVA à 3 %, de sorte que le total final s'élève à 46.758,53 euros.

Il y a lieu de réserver la demande en paiement des frais de remise en état de la toiture.

Les parties intervenantes **D.)** et **E.)** ont chacune droit au paiement de la somme de 9.667,23 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir de la requête en intervention – 10 novembre 2009 – jusqu'à solde. Ils peuvent également chacun prétendre à une indemnité de procédure de 400 euros.

Demande en validation de la saisie-arrêt pratiquée par le syndicat des copropriétaires de la Résidence **SOC1.)** à charge de la société **SOC1.)** SA :

Cette saisie-arrêt est d'ores et déjà à valider à hauteur de la créance du syndicat des copropriétaires retenue plus haut, elle est à réserver pour le prix de réfection de la toiture.

Demande en intervention dirigée par la société **SOC1.)** SA contre la société **SOC2.)** SARL et **F.)** :

Par exploit d'huissier de justice du 19 novembre 2008, la société **SOC1.) SA** a donné assignation à la société **SOC2.) SARL** et à **F.)** pour que ces parties soient tenues d'intervenir dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires.

Par renvoi aux développements exposés ci-dessus dans le cadre de la demande en intervention formulée par la société **SOC1.) SA** contre les mêmes parties pour se voir tenir quitte et indemne par elles de toute condamnation à intervenir à son encontre dans le cadre de l'action introduite par les parties **A.), B.)** et **C.)**, il y a lieu de renvoyer les parties devant l'expert JOURDAIN afin qu'il procède à une expertise contradictoire par rapport aux parties société **SOC2.) SARL** et **F.)**.

Par ces motifs

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

vu l'ordonnance de clôture du 28 avril 2010,

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

quant aux demandes en paiement au principal:

- *quant aux demandes principales introduites par **A.), B.), C.)** contre la société **SOC1.) SA** :*

dit les demandes partiellement fondées,

condamne la société **SOC1.) SA** à payer à **A.)** la somme de 18.885 euros et aux époux **B.)** et **C.)** la somme de 14.185 euros, ces sommes avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice – 3 mars 2008 – jusqu'à solde,

- *quant à la demande principale introduite par le syndicat des copropriétaires de la Résidence **SOC1.)** contre la société **SOC1.) SA** :*

dit cette demande d'ores et déjà fondée à hauteur de la somme de 46.758,53 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice – 24 juin 2008 – jusqu'à solde,

réserve la question des frais de réparation de la toiture,

- *quant aux demandes des intervenants volontaires **D.)** et **E.)** :*

dit la demande de ces parties fondées,

condamne la société **SOC1.) SA** à payer à chacune des parties **D.)** et **E.)** la somme de 9.667,23 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en intervention – 10 novembre 2009 – jusqu'à solde,

condamne la société **SOC1.) SA** aux frais de l'instance dirigée contre elle par les parties **A.), B.), C.)**, syndicat des copropriétaires de la Résidence **SOC1.), D.)** et **E.)**, et en ordonne la distraction au profit de Maître Christiane GABBANA, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne la société **SOC1.) SA** à payer à **A.)** la somme de 600 euros au titre d'indemnité de procédure et à **B.)** et à **C.)** la somme de 600 euros également au titre d'une indemnité de procédure,

condamne la société **SOC1.) SA** à payer à **E.)** et **D.)** chacun une indemnité de procédure de 400 euros,

déboute la société **SOC1.) SA** de sa demande d'une indemnité de procédure réclamée à l'encontre des parties **A.), B.)** et **C.)**,

dit qu'il n'y a pas lieu à l'exécution provisoire du jugement quant à la condamnation prononcée à l'encontre de la société **SOC1.) SA**,

quant aux demandes en intervention par rapport aux demandes en paiement:

renvoie les affaires d'intervention dirigée par la société **SOC1.) SA** contre la société **SOC2.)** et **F.)** tant dans l'affaire introduite par les requérants **A.), B.)** et **C.)** que dans celle introduite par le syndicat des copropriétaires de la Résidence **SOC1.)** devant l'expert Paule JOURDAIN, établi à L-1513 Luxembourg, 61, boulevard Prince Felix, et charge cet expert de la mission de :

« dresser un état des lieux des désordres affectant le travail fourni par la société **SOC2.) SARL** et **F.)** à la Résidence **SOC1.)**, de déterminer les causes et origines de ces désordres, de proposer des mesures propres à y remédier et d'évaluer le coût de ces mesures de remise en état, respectivement des éventuelles moins-values qui en résultent »,

ordonne à la société **SOC1.) SA** de payer une provision de 1.000 euros à l'expert ou de la consigner auprès de la caisse des consignations au plus tard le 8 juin 2010, et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile,

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

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

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 15 septembre 2010 au plus tard,

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

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

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

quant aux demandes en validation des saisies-arrêts :

donne acte aux parties saisissantes **A.), B.), C.)** et syndicat des copropriétaires de la Résidence **SOC1.)** qu'ils accordent mainlevée des saisies-arrêts pratiquées entre les mains de **G.)** et **H.)**,

*demande en validation des saisies-arrêts pratiquées par **A.)** à charge de la société **SOC1.) SA** entre les mains de la **BQUE1.) Luxembourg** :*

déclare bonne et valable la saisie-arrêt formée par **A.)** entre les mains de la société anonyme **BQUE1.) Luxembourg** suivant exploit d'huissier de justice du 17 juin 2008 à concurrence de sa créance telle qu'elle résulte du présent jugement,

dit qu'en conséquence les sommes dont la tierce-saisie se reconnaîtra ou sera jugée débitrice sera versée entre les mains de la demanderesse **A.)** en déduction et jusqu'à concurrence de sa créance en principal et accessoires,

*demande en validation des saisies-arrêts pratiquées par les requérants **B.)** et **C.)** entre les mains de la **BQUE1.) Luxembourg** :*

déclare bonne et valable la saisie-arrêt formée par **B.)** et **C.)** entre les mains de la société anonyme **BQUE1.) Luxembourg** suivant exploit d'huissier de justice du 17 juin 2008 à concurrence de leur créance telle qu'elle résulte du présent jugement,

dit qu'en conséquence les sommes dont la tierce-saisie se reconnaîtra ou sera jugée débitrice sera versée entre les mains des demandeurs **B.)** et **C.)** en déduction et jusqu'à concurrence de leur créance en principal et accessoires,

quant aux demandes en intervention dans les affaires de saisies-arrêts pratiquées par les parties A.), B.) et C.) :

dit ces demandes sans objet,

partant en déboute,

laisse les frais de ces assignations à charge de la société **SOC1.)** SA, et en ordonne la distraction au profit de Maîtres Albert RODESCH et Virginie HENRY, avocats concluants, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance,

déboute la société **SOC1.)** SA de sa demande d'une indemnité de procédure formulée dans le cadre des demandes en intervention dans les affaires de saisies-arrêts,

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

refixe l'affaire dans la conférence de mise en état du mercredi 22 septembre 2010 à 9.00 heures, dans la salle TL 0.11, rez-de-chaussée du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, Cité Judiciaire.