

Jugement civil no. 41/2017 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, huit février deux mille dix-sept.

Numéro 166025 du rôle

Composition:

Yola SCHMIT, vice-présidente,
Tessie LINSTER, juge,
Livia HOFFMANN, juge,
Gabrielle SCHROEDER, greffier.

ENTRE

1. **A.**), et son épouse,
2. **A'.**), et leurs enfants,
3. **E1.**),
4. **E2.**) et
5. **E3.**), représentées aux présentes par leurs représentants légaux, **A.**) et **A'.**)
demeurant tous provisoirement à L-(...), 7, **RUE1.**),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 28 octobre 2014 et aux termes d'une réassignation de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 10 décembre 2014,

parties défenderesses sur reconvention.

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

ET

1. la société anonyme **SOC1.**) SA, établie et ayant son siège social à L-(...), 3, **RUE1.**), représentée par son administrateur unique actuellement en fonctions, Monsieur **B.**), sinon par son organe légal de représentation, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit SCHAAL du 28 octobre 2014,

partie demanderesse par reconvention.

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

2. **B.**), administrateur de société, demeurant à L-(...), (...),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit SCHAAL du 28 octobre 2014,

partie demanderesse par reconvention.

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

3. la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit SCHAAL du 28 octobre 2014,

partie demanderesse par reconvention.

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat, demeurant à Luxembourg,

4. **EXP1.)**, figurant sur la liste des experts assermentés branche bâtiment, génie civil, construction, demeurant à L-(...), (...),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit SCHAAL du 28 octobre 2014 et d'une réaffectation SCHAAL du 10 décembre 2014

comparant par Maître Pol URBANY, avocat, demeurant à Luxembourg,

4. la compagnie d'assurances **ASS1.)** SA, 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(...), prise en sa qualité d'assureur dégâts des eaux l'immeuble dénommé « **RES1.)** », organisé sous le régime de la copropriété, sise à L-(...), 7, **RUE1.)**,

intervenant volontairement par requête et conclusions du 1^{er} décembre 2015,

partie demanderesse par reconvention.

comparant par Maître Henry DE RON, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 13 juillet 2016.

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

Vu l'accord des avocats de procéder conformément aux dispositions de l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu **A.), A'.), E1.), E2.)** et **E3.)** par l'organe de Maître Marc LACOMBE, avocat constitué.

Entendu la société anonyme **SOC1.)** SA et **B.)** par l'organe de Maître Jessica PACHECO, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL par l'organe de Maître Claire PFEIFFENSCHNEIDER, avocat, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, avocat constitué.

Entendu **EXP1.)** par l'organe de Maître Béatrice dite Trixi LANNERS, avocat, en remplacement de Maître Pol URBANY, avocat constitué.

Entendu la compagnie d'assurances **ASS1.)** SA, prise en sa qualité d'assureur dégâts des eaux l'immeuble dénommé « **RES1.)** » par l'organe de Maître Henry DE RON, avocat constitué.

Procédure :

Par exploit d'huissier de justice du 28 octobre 2014 **A.)** et son épouse **A'.)** ainsi que leurs enfants **E1.), E2.)** et **E3.)** ont fait donner assignation à 1) la société anonyme **SOC1.)** S.A., 2) **B.),** 3) la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL et 4) **EXP1.)** à comparaître devant le tribunal de céans pour :

- concernant la partie sub 1) :

principalement, la voir condamner à prendre à sa charge la remise à neuf complète de l'appartement des requérants suite à la découverte de vices cachés l'affectant, avec les intérêts de retard à compter de la remise des clés du 21 juillet 2012, sinon de la constatation des dommages du 2 septembre 2012, sinon de la dénonciation des vices et mise en demeure du 3 octobre 2012 et la voir condamner à l'indemnisation de tous les préjudices subis par les requérants en lien avec les violations contractuelles et dol commis par elle, préjudices évalués provisoirement à 351.059,77.-euros, avec les intérêts de retard à compter de la remise des clés du 21 juillet 2012, sinon de la constatation des dommages du 2 septembre 2012, sinon de la dénonciation des vices et mise en demeure du 3 octobre 2012,

subsidiairement, la voir condamner à l'indemnisation de tous les préjudices subis par les requérants en lien avec les omissions trompeuses et autres fautes commises par elle, préjudices évalués provisoirement à 351.059,77.-euros, avec les intérêts de retard à compter de la remise des clés du 21 juillet 2012, sinon de la constatation des dommages du 2 septembre 2012, sinon de la dénonciation des vices et mise en demeure du 3 octobre 2012.

Ils demandent encore à l'égard de la partie sub 1) de la voir condamner à leur payer des dommages-intérêts pour préjudice moral à hauteur de 20.000.-euros pour leur avoir caché volontairement en tant que promoteur l'existence de vices graves affectant le gros œuvre de l'immeuble, avoir dissimulé le fait qu'il n'avait pas souscrit d'assurance dégâts des eaux et avoir refusé toute solution amiable de réparation ou de prise en charge des réparations nécessaires.

- concernant la partie sub 2) :

la voir condamner in solidum avec la partie sub 1) du fait des omissions trompeuses, dol, mensonges et autres manœuvres frauduleuses à l'indemnisation de tous les préjudices subis par les requérants, préjudices évalués provisoirement à 351.059,77.-euros, avec les intérêts de retard à compter de la remise des clés du 21 juillet 2012, sinon de la constatation des dommages du 2 septembre 2012, sinon de la dénonciation des vices et mise en demeure du 3 octobre 2012.

Ils demandent encore à l'égard de la partie sub 2) de la voir condamner à leur payer des dommages-intérêts pour préjudice moral à hauteur de 20.000.-euros pour leur avoir caché volontairement l'existence de vices graves affectant le gros œuvre de l'immeuble au jour de la remise des clés pour obtenir la libération de la garantie bancaire par les demandeurs et pour avoir dissimulé le fait que le promoteur n'avait pas souscrit d'assurance dégâts des eaux.

- concernant la partie sub 3) :

la voir condamner in solidum avec les parties sub 1) et 2) à prendre à sa charge la remise à neuf complète de l'appartement des requérants suite à la découverte de vices cachés affectant les canalisations de l'appartement des requérants qu'elle avait installées, avec les intérêts de retard à compter de la remise des clés du 21 juillet 2012, sinon de la constatation des dommages du 2 septembre 2012, sinon de la dénonciation des vices et mise en demeure du 3 octobre 2012 et la voir condamner à l'indemnisation de tous les préjudices subis par les requérants en lien avec les omissions, mensonges et autres fautes commises par elle, y compris celle d'avoir sciemment retardé la découverte des faits permettant la résolution du litige en falsifiant ses journaux de chantier, préjudices évalués provisoirement à 351.059,77.-euros, avec les intérêts de retard à compter de la remise des clés du 21 juillet 2012, sinon de la constatation des dommages du 2 septembre 2012, sinon de la dénonciation des vices et mise en demeure du 3 octobre 2012.

Ils demandent encore à l'égard de la partie sub 3) de la voir condamner à leur payer des dommages-intérêts pour préjudice moral à hauteur de 20.000.-euros pour avoir caché

l'existence d'une fuite dans ses propres canalisations avant la remise des clés et pour avoir ensuite tenté de faire croire, en fabriquant des journaux de chantier de complaisance, à la révélation de la fuite après la remise des clés.

- concernant la partie sub 4) :

la voir condamner in solidum avec les parties sub 1) , 2) et 3) à l'indemnisation de tous les préjudices subis par les requérants en lien avec son refus catégorique et répété d'honorer la mission confiée par ordonnance des référés, entraînant un retard conséquent dans le traitement du litige et augmentant mécaniquement les dommages liés au temps, calculé à compter du mois de mai 2013 jusqu'au dépôt de sa trame de rapport communiqué aux demandeurs courant janvier 2014, préjudices évalués provisoirement à 59.676.-euros, auxquels s'ajoutent les frais d'expertise judiciaire et les intérêts de retard à compter du 12 juillet 2013, date de la dernière réunion organisée par l'expert, sinon du dépôt de son début de rapport au juge des référés le 1^{er} décembre 2013.

Ils demandent encore à l'égard de la partie sub 4) de la voir condamner à leur payer des dommages-intérêts pour préjudice moral à hauteur de 20.000.-euros pour les demandeurs s'être trouvés démunis face à un expert nommé judiciairement refusant de remplir la mission confiée par ordonnance des référés et adoptant des attitudes partiales et menaçantes à leur égard, obstruant toute recherche de la vérité pendant tout le temps de sa mission, piétinant tout déontologie, retardant volontairement la remise de sa trame de rapport et donc son dessaisissement et se permettant ensuite de réclamer des honoraires surfacturés pour un travail non réalisé.

Par conclusions notifiées le 19 mai 2015, ils réclament une indemnité de procédure à hauteur de 10.000.-euros à l'encontre de l'expert **EXP1.)** sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

En tout état de cause, **A.)** et son épouse **A'.)** ainsi que leurs enfants **E1.)**, **E2.)** et **E3.)** demandent à voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune des parties pour le tout, à leur payer une indemnité de procédure de 15.000.-euros, aux entiers frais et dépens de l'instance et à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les parties défenderesses sub 1) à 3) ayant constitué avocat, tandis que la partie défenderesse sub 4) fit défaut, celle-ci fut réassignée aux mêmes fins sur base d'un exploit d'huissier de justice du 10 décembre 2014 en application de l'article 84 du Nouveau code de procédure civile.

Prétentions des parties :

A.) et son épouse A'.) ainsi que leurs trois enfants exposent avoir signé avec la société **SOC1.)** par acte notarié du 22 juin 2010 deux contrats de vente en l'état futur d'achèvement portant sur deux appartements (lots n°38 et n°39) ainsi que leurs dépendances sis à L-(...), 7, **RUE1.)**, les deux appartements séparés ayant été réunis pour n'en former qu'un seul.

Au cours du chantier en juillet 2012 et avant la réception de l'appartement, un sinistre de dégât des eaux s'est produit dans ledit appartement, l'eau ayant traversé la chape, la pré-chape et la dalle de l'étage des demandeurs jusqu'à l'appartement de l'étage inférieur déjà le 16 juillet 2012. En effet, **B.**), administrateur unique du promoteur, avait expliqué aux propriétaires de l'étage inférieur que l'eau venait du WC séparé de l'appartement des demandeurs, suivant attestation du propriétaire de l'appartement se trouvant au rez-de-chaussée.

Lors du sinistre les seules mesures que le promoteur ait prises ont consisté à faire fermer par les ouvriers de la parties sub3) les robinets provisoire du WC séparé qui coulaient et à sécher superficiellement le sol du WC séparé. Aucune autre mesure pour tenter de circonscrire et limiter la propagation des dégâts n'a été prise. Ainsi, l'eau s'est infiltrée sous le parquet ainsi que dans la chape et la pré-chape de l'appartement et s'est propagée librement pendant plusieurs mois dans tout l'appartement de près de 200 m².

L'appartement a été réceptionné le samedi 21 juillet 2012, sans que le promoteur n'ait fait connaître aux demandeurs la survenance d'un sinistre dégât des eaux, de sorte que la garantie d'achèvement a été libérée par les demandeurs. Ils ont emménagé le 7 août 2012, ont acquitté le solde du prix de l'appartement et sont parties en congés au cours de l'été.

A leur retour le dimanche 2 septembre 2012, les demandeurs ont constaté que des taches brunâtres d'humidité apparaissaient à divers endroits de l'appartement, tout particulièrement au-dessus des plinthes dans le couloir jouxtant le WC séparé. Par deux-emails du 3 septembre 2012, les désordres ont été dénoncés aux parties sub 1) et 2). Le même jour la partie sub 2) et le responsable de la partie sub 3) ont constaté eux-mêmes les désordres et ont fait enlever certaines plinthes dans le couloir derrières lesquelles moisissures et humidité ont pu être constatées. Les jours suivants, de l'eau, de l'humidité et des moisissures sont apparus dans toutes les pièces.

Les demandeurs soutiennent que l'appartement était de ce fait insalubre et son utilisation a été compromise. Ils ont quitté en urgence les lieux.

L'assureur de la société **SOC2.**), à savoir la société **ASS1.)** a mandaté un, puis deux de ses experts sur place dès le mois de septembre 2012, ces experts ayant également constaté de manière contradictoire les traces d'une fuite intervenue avant la remise des clés aux demandeurs.

Les 19 septembre et 1^{er} octobre 2012, le retrait partiel de la chape du couloir, du salon et du petit débarras a révélé une humidité très importante également sous le polyane (isolant phonique) placé entre la chape et la pré-chape.

Un taux très élevé d'humidité, au-dessus de la valeur normale a été constaté contradictoirement par l'expert de l'assurance, sauf dans la buanderie (kitchenette) et dans la cuisine.

Une dénonciation officielle des vices a été adressée le 3 octobre 2012 à la société **SOC1.)** ainsi qu'une mise en demeure de procéder à tous les travaux utiles à la remise en état.

Le 5 novembre 2012, la société **SOC3.)** a installé les quatre compteurs d'eau qui faisaient défaut lors de la réception de l'appartement, à savoir deux compteurs dans la partie avant de l'appartement situés dans le petit débarras et deux autres compteurs dans la partie arrière de l'appartement, situés dans la salle de bains. Quelques jours plus tard, alors que les demandeurs n'avaient pas utilisé d'eau, un des compteurs situé dans la partie avant de l'appartement affichait une consommation d'eau, matérialisant vraisemblablement une fuite. Des tests d'hygrométrie effectués par l'expert de l'assurance démontraient que la sortie d'eau dans la buanderie / kitchenette était sèche, tandis que les taux d'hygrométrie dans le WC séparé près des robinets provisoires installés par la société **SOC2.)** étaient très élevés.

Après plusieurs manipulations, la société **SOC2.)** a conclu le 26 novembre 2012 à l'étanchéité parfaite de son installation de canalisation. Or, les deux compteurs d'eau litigieux, situés dans la partie avant de l'appartement, ont continué à tourner suite à l'intervention de la société **SOC2.)** et contredisant ainsi ses affirmations. Ce fait a été signalé par les demandeurs par courrier du 10 décembre 2012, mais aucune des parties assignées n'a pu fournir une explication.

Les demandeurs ont encore fait constater les dégâts par un huissier de justice en date du 20 février 2013, constat daté du 20 mars 2013.

L'expert **EXP1.)** a été nommé par ordonnance du 22 mars 2013. Deux visites des lieux ont été effectuées en date des 22 mai et 12 juillet 2013. Les demandeurs estiment que l'expert s'est borné à des déclarations péremptoires sans procéder aux constats techniques qu'il lui appartenait de faire et a refusé de procéder aux contrôles techniques des canalisations comme sa mission l'exigeait pourtant.

Un test préalable de l'état de fonctionnement des compteurs d'eau installés par la société **SOC3.)** était nécessaire afin de s'assurer de leur éventuel caractère défectueux, ce qui aurait expliqué que des compteurs tournaient, ou au contraire de leur bon état de marche, auquel cas l'hypothèse de la fuite devait être confirmée. La société **SOC3.)** a refusé d'intervenir sans demande préalable du syndic ou de l'expert judiciaire. Le syndic a été sommé de faire intervenir la société **SOC3.)** par décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 septembre 2013. Le 7 novembre 2013 celle-ci a relevé les indications figurant sur les compteurs et un second contrôle effectué le 5 décembre 2013 a attesté que les compteurs qu'elle avait installés étaient en parfait état de marche. Les valeurs données par les compteurs étaient donc exactes et matérialisaient une fuite constante depuis leur installation un an auparavant.

L'inspecteur technique de l'**ASBL1.)** a relevé les valeurs indiquées par les compteurs depuis l'installation de ceux-ci par la société **SOC3.)** et confirmant une fuite légère, mais très régulière du système de canalisation. Son avis revient à retenir la nécessité de refaire

entièrement le système de canalisation d'eau dans la partie avant de l'appartement pour prévenir toute fuite à l'avenir.

Une solution simple, rapide et efficace consisterait à court-circuiter le réseau actuel et conduire l'eau par un réseau parallèle (« by-pass »). L'expert judiciaire n'a jamais pris position par rapport à cette proposition.

Une analyse des canalisations a été entreprise de manière indépendante par les demandeurs. Suite à deux rapports des 15 juillet et 23 juillet 2014 la société **SOC4.)** a constaté un excès d'hygrométrie (entre 2,6 et 4%, selon les endroits) sur la pré-chape dans toutes les chambres et une hygrométrie anormale sur la chape (au moins 2,5%) dans 3 chambres sur 5, les deux autres chambres ayant des taux variables selon les endroits. Avec un tel excès d'humidité deux ans après l'achèvement de la construction et l'apparition des premiers dégâts, le rapport **SOC4.)** n'envisage qu'une seule solution rationnelle : enlever l'ensemble du parquet et de la chape, de sorte qu'à ce que la pré-chape puisse sécher, à l'instar de ce qui avait été fait dans les autres pièces.

A.) et son épouse **A'.)** ainsi que leurs trois enfants invoquent plusieurs dommages, à savoir des dommages matériels liés aux frais exposés afin de faire circonscrire les dégâts et de cerner les solutions (analyses techniques, déménagement du mobilier et autres tracas...), des dommages liés à l'impossibilité de jouir des lieux depuis la date de la remise des clés le 21 juillet 2012 ainsi qu'un préjudice moral.

Ils concluent à l'irrecevabilité de l'intervention volontaire de la compagnie **ASS1.)** et formulent à son encontre une demande en dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive à hauteur de 10.000.-euros sur base de l'article 6-1 du Code civil ainsi qu'une demande en allocation d'une indemnité de procédure de 10.000.-euros.

La société **SOC2.)** invoque l'irrecevabilité de la demande pour défaut de ventilation du dédommagement du prétendu dommage moral.

Quant au fond, elle conteste l'existence d'un problème d'étanchéité affectant les canalisations installées par elle et invoque que les rapports établis unilatéralement à la demande des demandeurs, et notamment le rapport **SOC5.)** suite à des tests en mars et juillet 2014, démontrent que l'ensemble des réseaux sont étanches. Elle critique la base contractuelle invoquée à son encontre et elle conteste les préjudices invoqués.

Elle sollicite reconventionnellement des dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive sur base de l'article 6.1 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code, ainsi qu'une indemnité de procédure de 15.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

La société **SOC1.)** et **B.)** contestent énergiquement la version des faits des demandeurs et invoquent qu'aucune fuite, ni aucun dégât des eaux n'a pu être constaté par aucune des parties mises en cause, de sorte que la preuve des allégations ne serait pas rapportée en cause.

Ils invoquent d'abord l'irrecevabilité de la demande pour défaut de ventilation de la demande entre les différents codéfendeurs.

Ils estiment ensuite que les demandeurs ont manqué à rapporter en cause l'existence des dommages invoqués, alors que leur estimation ne résulte que d'une appréciation personnelle. Ils soutiennent que les demandeurs seraient convaincus, et eux seuls, que les compteurs installés par **SOC3.)** prouveraient que les canalisations d'eau froide et d'eau chaude installées par la société **SOC2.)** seraient défectueuses et qu'une fuite voire une invasion de fuite d'eau existerait dans leur appartement. Ils invoquent que les demandeurs n'ont pas admis, ni consenti, au commencement du début des travaux de réfection, dont la prise en charge a même été proposée par la compagnie d'assurance dégâts des eaux de la copropriété. Rien ne justifierait dès lors la demande.

Quant au fond, la société **SOC1.)** invoque l'irrecevabilité de la demande sur base de la garantie décennale prévue par l'article 1646-1 du code civil, au motif que les dispositions applicables à la garantie des défauts cachés de la chose vendue sont inapplicables aux constructions effectuées sous le régime propre aux immeubles à construire découlant des articles 1601-1 et suivants du code civil.

A titre subsidiaire, elle conteste la preuve d'une défectuosité intrinsèque compromettant l'usage normal de la chose pouvant constituer un vice caché et donner naissance à la garantie afférente. Et quant bien même il serait admis l'existence de traces d'eau antérieurement à la vente, il aurait été rapporté en cause, à dire d'expert, que cette fuite a été maîtrisée et réparée et il n'aurait jamais été prouvé qu'elle existerait encore à la réception de l'immeuble par les demandeurs.

La société **SOC1.)** conteste encore le lien causal entre les faits invoqués par les voisins le 17 juillet 2012 et maîtrisés par elle et les prétendus dégâts invoqués par les demandeurs.

Elle conteste de même tout dol, intention de nuire et omission volontaire dans son chef.

Elle conteste finalement toute faute délictuelle dans son chef, de sorte que la demande serait à rejeter également sur base de ce fondement juridique.

B.) conteste une quelconque responsabilité délictuelle dans son chef et il invoque que les réparations du 17 juillet 2012 n'ont pas donné lieu à des dommages postérieurs et les voisins du dessous n'ont jamais, attestations à l'appui, relaté de nouvelles infiltrations. Il conteste ainsi tout dol ou intention de nuire dans son chef.

La société **SOC1.)** et **B.)** sollicitent reconventionnellement des dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code, en raison de l'obstruction et du blocage des demandeurs depuis le début de cette affaire en septembre 2012, les allégations souvent diffamantes des demandeurs à l'égard des autres parties et l'absence totale d'écoute des

professionnels en l'absence d'un accord à leur volonté de refaire intégralement leur appartement à neuf.

Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 20.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

L'expert judiciaire **EXP1.)** tient d'abord à préciser que sa mission n'a pas abouti en raison du non-paiement par les demandeurs d'une provision complémentaire ordonnée par le juge des référés.

Il invoque tout d'abord l'irrecevabilité de la demande à son encontre sur base des deux assignations des 28 octobre 2014 et 10 décembre 2014 pour défaut de ventilation, sinon pour libellé obscur.

Il estime ensuite la demande irrecevable, sinon nulle pour défaut d'indication de la profession des parties demanderesses.

Il demande le rejet des demandes nouvelles formulées sur base des conclusions des demandeurs du 30 mai 2015 consistant à ventiler la demande en allocation d'une indemnité de procédure d'une part, entre les parties défenderesses sub 1) à 3) et d'autre part, à l'égard de l'expert judiciaire en procédant à une augmentation du montant global réclamé par rapport à la demande sur base des conclusions du 28 octobre 2014.

A titre subsidiaire, il conteste la version des faits des demandeurs, laquelle serait remplie de contrevérités et de fausses assertions et qui passerait soigneusement sous silence quelques détails déterminants. Il conteste toute responsabilité contractuelle, sinon délictuelle et plus particulièrement tout refus catégorique et répété d'honorer la mission confiée par l'ordonnance des référés et tout retard dans le traitement du litige.

Il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

La société **ASS1.)**, intervient volontairement au litige sur base d'une requête d'intervention déposée le 2 décembre 2015 en tant qu'assureur dégâts des eaux de l'immeuble dénommée « **RES1.)** » organisé sous le régime de la copropriété et sis à L- (...), 7, **RUE1.)**, sur base d'un contrat d'assurance ayant pris effet le 1^{er} juillet 2010 et renouvelé annuellement par tacite reconduction.

Elle soulève l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité et d'intérêt à agir des demandeurs, au motif que les demandeurs font état d'une vente en l'état futur d'achèvement et de dégâts s'étant produits avant la réception des ouvrages, les demandeurs n'auraient à la date de survenance des dégâts pas eu la qualité de propriétaire en application de l'article 1601-3 du Code civil.

Elle soulève encore l'irrecevabilité de la demande des demandeurs sub 3) à 5) à défaut de précision d'un lien de filiation par le mariage ou naturel. La représentation de ces parties par les demandeurs sub 1) et 2) devrait dès lors être contestée.

Elle invoque encore l'irrecevabilité de la demande pour défaut de ventilation de la demande entre les différents demandeurs en réclamant un dédommagement global.

Quant au fond, elle invoque une cause de forclusion, estimant que suite au dépôt du rapport **EXP1.)** en janvier 2014 les demandeurs n'ont assigné au fond qu'en octobre 2014, alors qu'il était manifeste qu'ils ne souhaitaient pas trouver d'arrangement. N'ayant pas respecté le bref délai pour agir quant au fond, ils seraient forclos à agir.

A titre subsidiaire, elle conclut à l'absence de lien causal entre la faute reprochée, la défaillance du promoteur de souscrire à une assurance contre les dégâts des eaux et le prétendu dommage. Elle conclut encore au rejet du reproche du dol, alors que les demandeurs ne concluent pas à la nullité du contrat de vente, mais au dédommagement. Quant à la demande en indemnisation du préjudice moral pour l'omission trompeuse, laquelle se trouverait définie par l'article L-122-3 du Code de la Consommation et sanctionné suivant les dispositions de l'article L-122-8 du même code, elle estime que la sanction serait de nature pénale, de sorte que le tribunal saisi serait incompétent *ratione materiae* pour en connaître.

Elle conteste toute responsabilité sur la base délictuelle, alors que tous les demandeurs sont contractuellement liés au promoteur qui a une obligation de garantie.

Elle estime que les demandeurs ont omis de modérer leur dommage en laissant s'écouler inutilement du temps qui aurait pu être utilisé à meilleur escient. Elle conteste le dommage matériel à défaut de preuve et elle conteste de même la perte de jouissance pour ce même motif. Elle conteste finalement le dommage moral pour constituer une pure allégation.

Pour le cas où la demande en indemnisation serait déclarée fondée, elle demande acte qu'elle a réglé un montant de 10.000.-euros à la demanderesse sub 2), **A'.**), en guise d'avance pour le chômage immobilier et elle demande dès lors au tribunal de voir dire qu'elle se trouve subrogée dans les droits des parties demanderesses sur base de l'article 52 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance à concurrence de cette somme et qu'il y aurait partant lieu de réduire le montant alloué en guise de dommages-intérêts de cette même somme de 10.000.-euros.

Pour le cas où la demande en indemnisation serait déclarée non fondée, elle formule une demande reconventionnelle en remboursement du prédit montant. Elle demande en outre acte qu'elle a versé un montant de 30.000.-euros au syndic de la copropriété, lequel montant a été utilisé à concurrence de 12.231,86.-euros pour démonter le parquet dans l'appartement des demandeurs, vérifier les chapes et la pression des tuyaux et louer des déshumidificateurs et à concurrence de 11.692,04.-euros en vue du déménagement et du gardiennage des meubles des demandeurs, le démontage de la cuisine, honoraires

d'avocats et travaux sanitaires. Elle demande dès lors au tribunal de voir dire qu'elle se trouve subrogée dans les droits des parties demanderesse sur base de l'article 52 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance à concurrence de la somme de 30.000.-euros, sinon de 23.923,90.-euros et elle formule pour ce cas une demande reconventionnelle en remboursement par les demandeurs de la somme de 30.000.-euros, sinon de 23.923,90.-euros.

Elle demande finalement à se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

Motifs de la décision :

La demande principale :

Quant aux différentes irrecevabilités soulevées:

a) L'expert **EXP1.)** invoque l'irrecevabilité, sinon la nullité de l'assignation du 28 octobre 2014 et de la réassignation du 10 décembre 2014 pour défaut de ventilation de la demande, sinon pour libellé obscur, alors qu'il serait impossible de déceler non seulement qui des demandeurs à l'instance réclament quoi comme préjudice subi, mais aussi qui des défendeurs seraient tenus de réparer telle ou telle partie de la somme revendiquée. L'acte introductif d'instance se limite à revendiquer une somme globale par l'ensemble des demandeurs et contre l'ensemble des défendeurs, sans que la demande des parties demanderesse ne soit ventilée sur ces deux points. Il estime que l'absence de précision sur le préjudice invoqué et les sommes revendiquées est de nature à laisser la défense se méprendre sur l'objet de la demande et à lui ôter le choix des moyens de défense appropriés.

Il y a lieu de préciser que du défaut de ventilation de la demande résulte un libellé obscur de celle-ci et que le cas échéant, la demande est irrecevable pour être contenue dans un exploit d'assignation nul (Cour d'appel, 14 janvier 2009, n°31284 du rôle).

Il a été retenu que « pour pouvoir préparer sa défense la partie assignée doit savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de la demande et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. En cas de pluralité de demandeurs il est requis que chacun indique le montant qu'il revendique pour son propre compte. » (TAL 1^{ère} chambre, 7 mai 2014, Pas. 37, p.211). En effet, le principe est la divisibilité de l'instance en cas de pluralité de demandeurs ou de défendeurs. Cependant, il peut y avoir indivisibilité de l'instance lorsque l'objet du litige est indivisible (Procédure civile, Dalloz, Jean Vincent, n°485, la pluralité des parties).

S'il y a lieu d'accueillir la notion d'indivisibilité, qui n'est qu'une forme de la connexité au plus haut degré, qu'avec circonspection, il convient néanmoins de retenir le caractère

indivisible de l'action lorsque le litige n'est susceptible que d'une solution unique qui retentira sur toutes les parties en cause (TAL 20 janvier 2006, n°91.485, confirmé par Cour d'appel, 14 janvier 2009, n°31284 du rôle).

En l'espèce, suivant exploits introductifs d'instance des 28 octobre et 10 décembre 2014, les demandeurs ont sollicité la condamnation de l'expert **EXP1.)**, in solidum avec les trois autres parties assignées, à prendre à sa charge l'indemnisation de tous les préjudices subis par les requérants en lien avec son refus catégorique et répété d'honorer la mission confiée par ordonnance des référés, entraînant un retard conséquent dans le traitement du litige et augmentant mécaniquement les dommages liés au temps, calculé à compter du mois de mai 2013 jusqu'au dépôt de sa trame de rapport communiqué aux demandeurs courant janvier 2014, préjudices évalués provisoirement à 59.676.-euros, auxquels s'ajoutent les frais d'expertise judiciaire et les intérêts de retard à compter du 12 juillet 2013, date de la dernière réunion organisée par l'expert, sinon du dépôt de son début de rapport au juge des référés le 1^{er} décembre 2013.

Dans leurs conclusions subséquentes, les demandeurs ont précisé que l'expert **EXP1.)** *« ne peut être tenue responsable que des dommages liés à l'impossibilité de jouir des lieux depuis sa nomination en qualité d'expert judiciaire jusqu'à sa destitution/démission et non des dommages liés aux vices constatés qui relèvent uniquement des promoteur/vendeur et fournisseur/installateur/coordonateur de tout le système de plomberie. »*

Il résulte dès lors des affirmations-mêmes des demandeurs que l'objet de la demande, à savoir le préjudice dont ils réclament indemnisation, est divisible et distinct pour chaque partie assignée pour résulter de fautes distinctes.

Cependant, le libellé obscur s'apprécie sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée par des conclusions subséquentes, par la simple référence aux pièces versées en cause ou à la correspondance échangée entre parties (Cour d'appel, 27 février 2013, n°37833 du rôle). La partie assignée doit en effet, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. En effet, l'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Les demandeurs ne sauraient dès lors arguer du fait que l'expert **EXP1.)** est parfaitement au courant de l'objet de la demande, eu égard à l'échange volumineux de courriers entre parties, étant donné que cet échange ne fait qu'établir le détail des éléments du fait concernant la situation litigieuse, mais non pas les prétentions juridiques que les parties demanderesses entendent voir consacrer en justice et que l'acte introductif d'instance doit préciser.

Par ailleurs, il convient de souligner qu'en vertu de l'article 264, alinéa 2, du Nouveau code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels

il faut ranger le moyen tiré du libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

La notion de grief visée par l'article 264, alinéa 2, du Nouveau code de procédure civile ne porte aucune restriction. L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonctions des circonstances de la cause. Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure.

Une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cass, 12 mai 2005, Pas. 33, p.53).

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour d'appel 5 juillet 2007, n°30520 du rôle).

En l'espèce, l'expert **EXP1.)** critique la demande à son encontre qui, aux termes de l'acte introductif d'instance, se lit comme suit : « *prendre à sa charge l'indemnisation de tous les préjudices subis par les requérants en lien avec son refus catégorique et répété d'honorer la mission confiée par ordonnance des référés, entraînant un retard conséquent dans le traitement du litige et augmentant mécaniquement les dommages liés au temps, (...)* ». Les demandeurs ne précisent pas lesquels des préjudices réclamés par eux se trouveraient en lien causal avec un prétendu refus de l'expert d'honorer sa mission.

C'est partant à bon droit que l'expert **EXP1.)** fait valoir qu'il n'a pas été en mesure, à la lecture de l'assignation suivant exploits des 28 octobre et 10 décembre 2014, de savoir de façon précise ce que les demandeurs lui reprochent et en raison de quoi ils sollicitent sa condamnation. Il n'a en conséquence pas été en mesure de préparer utilement sa défense.

Il y a partant lieu de retenir que la demande telle que formulée à l'encontre de l'expert judiciaire **EXP1.)** est irrecevable pour libellé obscur résultant du défaut de ventilation de la demande entre cette partie et l'ensemble des trois autres parties défenderesses en cause au moment où ce moyen du libellé obscur a été invoqué par l'expert.

Le tribunal n'analysera partant pas le moyen d'irrecevabilité invoqué par l'expert et tiré de l'absence de précision de la profession des demandeurs, ni les moyens de défense quant au fond soulevés par l'expert judiciaire.

b) Les demandeurs invoquent l'irrecevabilité de la requête en intervention volontaire du 1^{er} décembre 2015 émanant de la société **ASS1.)**, au motif que l'assuré de cette dernière, à savoir la copropriété de l'immeuble dénommé « **RES1.)** », n'est pas partie au présent litige. Ils invoquent encore qu'en vertu de l'article 594 du Nouveau code de procédure civile, *aucune intervention ne sera reçue si ce n'est de la part de ceux qui auraient droit de former tierce opposition*, et que la tierce-opposition ne peut se former, en vertu de l'article 612 du Nouveau code de procédure civile, qu'à l'encontre d'un

jugement. Or, dans la mesure où aucun jugement n'a encore été rendu, la demande en intervention serait irrecevable.

Il est constant en cause que la société **ASS1.)** est l'assureur dégâts des eaux de l'immeuble dénommée « **RES1.)** » organisé sous le régime de la copropriété et sis à L- (...), 7, **RUE1.)**, sur base d'un contrat d'assurance ayant pris effet le 1^{er} juillet 2010 et renouvelé annuellement par tacite reconduction.

La société **ASS1.)** résiste à l'argumentation des demandeurs en invoquant l'article 92 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance ainsi que le fait qu'elle a effectué des décaissements au profit des demandeurs, de sorte qu'elle aurait qualité et un intérêt manifeste d'intervenir au procès dans le but de veiller à la défense de ses intérêts et à la conservation de ses droits.

Aux termes de l'article 92 alinéas 1^{er} et 2 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance, « *aucun jugement n'est opposable à l'assureur, à l'assuré ou à la personne lésée que s'ils ont été présents ou appelés à l'instance. Toutefois, le jugement rendu dans une instance entre la personne lésée et l'assuré est opposable à l'assureur, s'il est établi qu'il a, en fait, assumé la direction du procès.*

L'assureur peut intervenir volontairement dans le procès intenté par la personne lésée contra l'assuré ainsi que dans la procédure de médiation entre la personne lésée et l'assuré engagée conformément à la législation applicable en la matière ».

Il résulte clairement de la formulation des textes invoqués qu'ils ne sont pas applicables en l'espèce dans la mesure où l'assuré n'est pas partie à l'instance dont est saisi le tribunal.

Suivant conclusions notifiées le 8 juillet 2016, la société **ASS1.)** admet qu'il n'existe actuellement encore aucun jugement contre lequel elle aurait pu former tierce-opposition, mais elle invoque que « *l'interprétation majoritaire accordée à cette disposition accorde à l'intervenant volontaire le droit d'intervenir au litige pour rendre la décision opposable et garantir une bonne administration de la justice dans des délais qui sont de surcroît raisonnables. Or, en raison des décaissements non communiqués par les demandeurs, le tribunal aurait pu rendre une décision qui aurait causé un préjudice à la partie intervenante ».*

Le tribunal constate que le mandataire de la société **ASS1.)** s'abstient d'invoquer des références précises relatifs à des auteurs ou jurisprudences consacrant la prétendue l'interprétation majoritaire de l'article 594 du Nouveau code de procédure civile. Il convient cependant de relever que les mandataires invoquent des dispositions ayant trait à la recevabilité de l'intervention en instance d'appel.

Aux termes de l'article 483 du Nouveau code de procédure civile, ayant trait à l'intervention en première instance, « *l'intervention sera formée par requête qui contiendra les moyens et conclusions, dont il sera donné copie ainsi que des pièces justificatives.* »

Il a été retenu que l'intervention volontaire à titre conservatoire a pour objet de permettre à l'intervenant de préserver ses intérêts en se joignant à la partie à laquelle ses intérêts sont liés en prenant fait et cause pour celle-ci et en la soutenant en ses arguments. Elle est recevable dès lors que l'intervenant a la qualité de tiers et peut se prévaloir d'un intérêt légitime, personnel et suffisant, direct ou indirect, matériel ou moral (...). Elle fait de l'intervenant une partie à l'instance et lui permet de soutenir les prétentions de la partie à côté de laquelle il se range par des moyens nouveaux ou par une argumentation de nature à mettre à néant celle formulée par la partie adverse (...) (Cour d'appel 7 mai 2008, Pas.34, p.490). Il a encore été décidé que l'intervention volontaire accessoire ou conservatoire est recevable dès lors que l'intervention justifie d'un intérêt direct ou indirect, matériel ou moral ou même d'un simple préjugé défavorable que pourrait créer un jugement (TAL 21 juin 1972, Pas.22, p.299).

Or, en l'espèce, s'il est vrai que la société **ASS1.)** justifie d'un intérêt personnel et direct et a partant intérêt à intervenir à l'instance, il n'en reste pas moins qu'elle ne s'adjoit pas à l'une des parties défenderesses en cause. Elle est dès lors à considérer comme intervenant à titre principal.

L'intervention principale n'est recevable que si son auteur a le droit d'agir relativement à la prétention qu'il émet et lorsqu'elle se rattache aux prétentions des parties originaires par un lien suffisant (Jurisclasseur procédure civile, fasc.127-1, intervention, n°33 et suivants). La société **ASS1.)** invoquant des paiements d'avances effectuées pour compte des demandeurs et sollicitant soit l'imputation de ces avances sur la condamnation à intervenir le cas échéant à charge des autres défendeurs, soit le remboursement de ces mêmes avances pour le cas où le tribunal viendrait à débouter les demandeurs de leurs prétentions, elle est en droit d'agir relativement à ces mêmes avances, ses prétentions se rattachant par ailleurs par un lien suffisant au litige se mouvant entre les parties principales.

Il y a partant lieu de déclarer l'intervention volontaire de la société **ASS1.)** sur base de la requête déposée le 2 décembre 2015 recevable.

c) La société **ASS1.)** soulève d'abord l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité et d'intérêt à agir des demandeurs, au motif que les demandeurs font état d'une vente en l'état futur d'achèvement et de dégâts s'étant produits avant la réception des ouvrages, les demandeurs n'auraient à la date de survenance des dégâts pas eu la qualité de propriétaire en application de l'article 1601-3 du Code civil.

La qualité et l'intérêt à agir s'appréciant au jour de l'introduction de la demande en justice, soit en l'espèce en date du 28 octobre 2014. A cette date, les demandeurs étaient propriétaire des lieux de survenance des dégâts invoqués, de sorte que ce moyen est à rejeter. Les garanties de droit commun au profit du vendeur, restant maître de l'ouvrage d'un immeuble en l'état futur d'achèvement jusqu'à son achèvement, se trouvent relayées par les garanties biennale et décennale au profit de l'acquéreur ayant réceptionné

l'ouvrage terminé. En conséquence, les dégâts ayant été découverts après la réception de l'appartement en cause, les demandeurs ont qualité à intérêt à agir.

d) La société **ASS1.)** soulève ensuite l'irrecevabilité de la demande des demandeurs sub 3) à 5) à défaut de précision d'un lien de filiation par le mariage ou naturel. La représentation de ces parties par les demandeurs sub 1) et 2) devrait dès lors être contestée.

Le lien de filiation en lui-même n'étant pas contesté, mais seulement la nature de ce lien de filiation, l'absence de précision à ce sujet ne saurait entraver la défenderesse dans l'organisation de sa défense. Ce moyen est partant à rejeter.

e) La société **ASS1.)** soulève par ailleurs l'irrecevabilité de la demande en raison de l'absence d'indication de la profession des demandeurs sub 1) et 2) dans l'acte introductif d'instance.

Il a été retenu que l'article 61, sub 1°, du Code de procédure civile (devenu l'article 153 du Nouveau code de procédure civile) a pour seule finalité d'éviter des erreurs d'identification sur la personne du demandeur, sur la personne de celui qui le représente en justice ainsi qu'une erreur sur la qualité en vertu de laquelle intervient ce dernier. Il ne comporte pas de mention à caractère sacramental, de sorte qu'il est possible de recourir à des équivalents et que les énonciations de l'acte forment un tout, les unes suppléant à l'insuffisance éventuelle des autres. La nullité procédant de sa violation est une nullité de forme sans caractère d'ordre public, à laquelle s'appliquent les dispositions de l'article 173, alinéa 2, du Code de procédure civile (devenu l'article 264, alinéa 2, du Nouveau code de procédure civile) (Cour d'appel, 7 juillet 1999, Pas.31, p.170).

En application de ces principes et à défaut de préciser en quoi l'absence d'indication de la profession des demandeurs sub 1) et 2) dans l'acte introductif d'instance porterait atteinte à ses intérêts, ce moyen invoqué par la société **ASS1.)** est à rejeter.

f) La société **ASS1.)** soulève finalement l'irrecevabilité de la demande pour défaut de ventilation de la demande entre les différents demandeurs en réclamant un dédommagement global. La défenderesse ne fait aucune distinction entre le dommage matériel et le dommage moral invoqué. La société **SOC1.)** et **B.)** invoquent l'irrecevabilité de la demande pour défaut de ventilation entre les différents codéfendeurs. La société **SOC2.)** soulève l'irrecevabilité de la demande pour défaut de ventilation du dédommagement du prétendu dommage moral entre les différents demandeurs. La société **SOC1.)** et **B.)** critiquent encore le fait que la demande n'est pas divisée entre les codéfendeurs, à l'égard desquels une somme globale est demandée à titre de condamnation solidaire sinon in solidum.

Les demandeurs résistent au moyen tenant à l'absence de ventilation du dommage moral entre les différents demandeurs en soulevant qu'ils forment une famille composée de cinq membres et tous les dommages invoqués ont été subis par l'ensemble des membres de la famille, sans qu'il ne soit possible de déterminer lequel a plus souffert qu'un autre.

Lorsque plusieurs demandeurs ont des intérêts communs, chacun agit pour son propre compte et séparément, exception faite en cas d'actions indivisibles. S'il y a lieu d'accueillir la notion d'indivisibilité, qui n'est qu'une forme de la connexité au plus haut degré, qu'avec circonspection, il convient néanmoins de retenir le caractère indivisible de l'action lorsque le litige n'est susceptible que d'une solution unique qui retentira sur toutes les parties en cause (TAL 20 janvier 2006, n°91.485 du rôle ; confirmé par Cour d'appel, 14 janvier 2009, n°31284 du rôle).

Le préjudice moral est un préjudice essentiellement personnel, les tracas et ennuis allégués pouvant être ressentis différemment par chaque membre de la famille des demandeurs en fonction de l'implication de chaque membre dans le conflit opposant la famille aux défendeurs, de sorte que la demande globale en dédommagement du chef d'un préjudice moral est à déclarer irrecevable pour défaut de ventilation entre chaque membre de la famille.

Quant à l'absence de ventilation de la demande par rapport au dédommagement du préjudice matériel invoqué et par rapport aux différents demandeurs réclamant réparation, il y a lieu de rappeler qu'en vertu de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'indication exacte des prétentions du demandeur et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est cependant indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (J.-Cl. Wiwinius, *Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exceptio obscuri libelli*, p. 290).

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

Ainsi, l'exception de libellé obscur est à écarter si la description des faits dans l'acte introductif d'instance est suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

En l'espèce, aux termes de l'acte introductif d'instance, les demandeurs sollicitent la condamnation de la société **SOC1.)** à les indemniser « *de tous les préjudices subis par les requérants en lien avec les violations contractuelles et dol commis par elle* », la condamnation d'**B.)** à les indemniser « *de tous les préjudices (matériels) subis par les requérants en lien avec les omissions trompeuses, dol, mensonges et autres manœuvres frauduleuses lui reprochés* » et la condamnation de la société **SOC2.)** à les indemniser « *de tous les préjudices (matériels) subis par les requérants en lien avec les omissions,*

mensonges et autres fautes commises par elle, y compris celle d'avoir sciemment retardé la découverte des faits permettant la résolution du litige en falsifiant ses journaux de chantier ».

Les demandeurs estiment que les fautes de ces trois parties défenderesses ont contribué indistinctement à la réalisation des préjudices par eux subis.

Il y a lieu de rappeler à cet stade les développements précédents exposés dans le cadre de la demande à l'encontre de l'expert judiciaire, à savoir qu'il a été retenu que « pour pouvoir préparer sa défense la partie assignée doit savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de la demande et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. En cas de pluralité de demandeurs il est requis que chacun indique le montant qu'il revendique pour son propre compte. » (TAL 1^{ière} chambre, 7 mai 2014, Pas. 37, p.211). En effet, le principe est la divisibilité de l'instance en cas de pluralité de demandeurs ou de défendeurs. Cependant, il peut y avoir indivisibilité de l'instance lorsque l'objet du litige est indivisible (Procédure civile, Dalloz, Jean Vincent, n°485, la pluralité des parties).

S'il y a lieu d'accueillir la notion d'indivisibilité, qui n'est qu'une forme de la connexité au plus haut degré, qu'avec circonspection, il convient néanmoins de retenir le caractère indivisible de l'action lorsque le litige n'est susceptible que d'une solution unique qui retentira sur toutes les parties en cause (TAL 20 janvier 2006, n°91.485, confirmé par Cour d'appel, 14 janvier 2009, n°31284 du rôle).

Si plusieurs fautes distinctes peuvent contribuer à la réalisation d'un seul dommage, de nature à entraîner une responsabilité in solidum entre les différents auteurs fautifs, il n'en reste pas moins qu'en l'espèce, les différents défendeurs trouvent leur responsabilité recherchée par différents demandeurs, à savoir les père et mère ainsi que leur trois enfants.

A défaut de précision en quoi, et dans quelles proportions par rapport aux parents, les trois enfants auraient personnellement subi un préjudice matériel direct et seraient dès lors personnellement créanciers d'une éventuelle indemnisation, les demandeurs ont mis les défendeurs dans l'impossibilité de préparer utilement leur moyens de défense quant au préjudice réclamé.

C'est partant à bon droit que les parties défenderesses sub 1) à 3) ainsi que l'intervenant volontaire font valoir qu'ils n'ont pas été mis en mesure à la lecture de l'assignation de savoir de façon précise ce que chacun des demandeurs leur réclament à titre de réparation. Ils n'ont en conséquence pas été en mesure de préparer utilement leur défense.

Il y a partant lieu de retenir que la demande telle que formulée est irrecevable pour libellé obscur résultant du défaut de ventilation de la demande entre les différents demandeurs.

La demande reconventionnelle de la société ASS1.) S.A. :

Pour le cas où la demande en indemnisation serait déclarée non fondée, la société **ASS1.)** formule une demande reconventionnelle en remboursement du montant de 10.000.-euros versé à la demanderesse sub 2), **A'.)**, en guise d'avance pour le chômage immobilier et elle demande au tribunal de voir dire qu'elle se trouve subrogée dans les droits des parties demanderesses sur base de l'article 52 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance à concurrence de cette somme et qu'il y aurait partant lieu de réduire le montant alloué en guise de dommages-intérêts de cette même somme de 10.000.-euros.

Elle demande en outre acte qu'elle a versé un montant de 30.000.-euros au syndic de la copropriété, lequel montant a été utilisé à concurrence de 12.231,86.-euros pour démonter le parquet dans l'appartement des demandeurs, vérifier les chapes et la pression des tuyaux et louer des déshumidificateurs et à concurrence de 11.692,04.-euros en vue du déménagement et du gardiennage des meubles des demandeurs, le démontage de la cuisine, honoraires d'avocats et travaux sanitaires. Elle demande dès lors au tribunal de voir dire qu'elle se trouve subrogée dans les droits des parties demanderesses sur base de l'article 52 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance à concurrence de la somme de 30.000.-euros, sinon de 23.923,90.-euros et elle formule pour ce cas une demande reconventionnelle en remboursement par les demandeurs de la somme de 30.000.-euros, sinon de 23.923,90.-euros.

Ces demandes reconventionnelles s'analysent en des demandes incidentes formées « *par un défendeur qui ne se contente pas de résister à la prétention du demandeur, mais demande au tribunal de prononcer une condamnation contre ce dernier* » (Cour d'appel, 16 juin 2004, n° 27652 du rôle). Elles doivent dès lors suivre le sort de la demande principale, de sorte qu'il y a lieu de les déclarer irrecevables.

Les demandes reconventionnelles de la société SOC2.) SARL, de la société SOC1.) S.A. et d'B.) :

La société **SOC2.) SARL** sollicite reconventionnellement à l'encontre des consorts **A.)/A'.)/E1.)/E2.)/E3.)** des dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code.

La société **SOC1.)** et **B.)** sollicitent reconventionnellement des dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code, en raison de l'obstruction et du blocage des demandeurs depuis le début de cette affaire en septembre 2012, les allégations souvent diffamantes des demandeurs à l'égard des autres parties et l'absence totale d'écoute des

professionnels en l'absence d'un accord à leur volonté de refaire intégralement leur appartement à neuf.

La règle suivant laquelle l'irrecevabilité de la demande principale entraîne celle de la demande reconventionnelle reçoit exception lorsque la demande reconventionnelle remplit une fonction principale et qu'elle constitue notamment une demande en dommages-intérêts basée exclusivement sur la demande principale (Cour d'appel 23 octobre 1990, Pas.28, p.70). Parmi les demandes reconventionnelles, on distingue les demandes reconventionnelles ordinaires, qui sont liées au fond du litige, des demandes reconventionnelles en dommages-intérêts pour procédure vexatoire. (Cour cass fr. cham com. 19/07/1971, Bull. civ. IV n°213).

Les demandes de la société **SOC2.)** SARL, de la société **SOC1.)** S.A. et d'**B.)** sont partant à déclarer recevables.

L'article 6-1 du Code civil sanctionne l'exercice malveillant, de mauvaise foi des droits ou sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents des tiers par un détournement de leur fonction sociale.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement – puisque l'exercice d'une action en justice est libre – mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit (Cour 17 mars 1993, no 14446 du rôle et Cour 22 mars 1993, no 14971 du rôle).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse, si elle prouve avoir subi un préjudice (Cour 16 février 1998, nos 21687 et 22631 du rôle).

L'ensemble des éléments du dossier soumis à l'appréciation du tribunal ne permettent pas de retenir que les consorts **A.)/A'.)/E1.)/E2.)/E3.)** aient en l'espèce agi dans un dessein de nuire, respectivement avec une légèreté blâmable. Il n'en résulte pas non plus que les parties demanderesses sur reconvention aient subi un préjudice spécifique en raison de la présente procédure.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande pour procédure abusive et vexatoire non fondée tant sur base de l'article 6-1 du Code civil que sur base des articles 1382 et 1383 du même code.

Les demandes en allocation d'une indemnité de procédure :

EXP1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile à l'encontre des demandeurs, tandis que ceux-ci revendiquent sur base des conclusions du 19 mai 2015 une indemnité de procédure à hauteur de 10.000.-euros à l'encontre de l'expert judiciaire.

La société **ASS1.)** sollicite la condamnation de chaque demandeur à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros.

La société **SOC2.)** SARL demande la condamnation solidaire, sinon in solidum des consorts **A.)/A'.)/E1.)/E2.)/E3.)** à lui payer une indemnité de procédure de 15.000.-euros.

La société **SOC1.)** et **B.)** sollicitent la condamnation solidaire, sinon in solidum des demandeurs à leur payer une indemnité de procédure de 20.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n°60/15 du 2 juillet 2015, n°3508 du rôle).

Au vu de l'issue du litige, la demande des demandeurs en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter. Les demandes de **EXP1.)**, de la société **ASS1.)**, de la société **SOC2.)** SARL, de la société **SOC1.)** et d'**B.)** en allocation d'une indemnité de procédure sont fondées et justifiées; eu égard à la nature et au résultat du présent litige, le tribunal possède les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 1.000.- euros la part des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à charge de chacune de ces parties.

PAR CES MOTIFS

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

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 13 juillet 2016,

vu l'accord des parties de procéder en application de l'article 227 du Nouveau code de procédure civile,

entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile,

déclare la demande principale irrecevable pour libellé obscur,

partant,

en déboute,

reçoit la demande en intervention volontaire de la société anonyme **ASS1.)** S.A. en la forme,

déclare la demande reconventionnelle de la société anonyme **ASS1.)** S.A. irrecevable,

déclare les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL, de la société anonyme **SOC1.)** S.A. et d'**B.)** en dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code recevables,

les déclare non fondées,

partant,

en déboute,

rejette la demande de **A.)** et de son épouse **A'.)** ainsi que de leurs enfants **E1.)**, **E2.)** et **E3.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile,

dit les demandes de **EXP1.)**, de la société anonyme **ASS1.)** S.A., de la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL, de la société anonyme **SOC1.)** S.A. et d'**B.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile chacune fondée et justifiée à concurrence de 1.000.-euros, partant,

condamne **A.)** et son épouse **A'.)** ainsi que leurs enfants **E1.)**, **E2.)** et **E3.)**, représentés par leurs père et mère, in solidum à payer à **EXP1.)**, à la société anonyme **ASS1.)**, à la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL, à la société anonyme **SOC1.)** S.A. et à **B.)**,

condamne **A.)** et son épouse **A'.)** ainsi que leurs enfants **E1.)**, **E2.)** et **E3.)**, représentés par leurs père et mère, in solidum à tous les frais et dépens de l'instance et ordonne la distraction au profit de Maître Henri DE RON qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.