

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2023TALCH17/00009 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, dix-huit janvier deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2019-04112 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Françoise FALTZ, juge-déléguée,
Michèle MACHADO, greffier.

E n t r e

le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE RESIDENCE1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonction, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonction, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette des 6 et 7 mars 2019 et d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 12 mars 2019,

comparaissant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonction, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins de l'exploit TAPELLA,

comparaissant par la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS SARL, établie et ayant son siège social à L-1924 Luxembourg, 43, rue Emile Lavandier, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 255 262, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la procédure par Maître Michaël PIROMALLI, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonction, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins de l'exploit WEBER,

comparaissant par Maître Audrey SEBE, avocat, demeurant à Luxembourg,

la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son gérant actuellement en fonction, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie défenderesse aux fins de l'exploit TAPELLA,

comparaissant par Maître Alex PENNING, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 23 novembre 2022.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE RESIDENCE1.) par l'organe de Maître Christiane GABBANA, avocat constituée.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL par l'organe de Maître Michelle CLEMEN, avocat, en remplacement de Maître Michaël PIROMALLI, avocat à la Cour, représentant la société constituée.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL par l'organe de Maître Manon FOLNY, avocat, en remplacement de Maître Audrey SEBE, avocat constituée.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL par l'organe de Maître Marwane FEKRAWI, avocat, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat constitué.

Faits et antécédents procéduraux

Lors d'une assemblée générale du 25 octobre 2007, le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), sis à L-ADRESSE1.) (ci-après le syndicat) a accepté le projet préparé par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la société SOCIETE2.) ou l'architecte) concernant les travaux d'entretien/réparation et de rénovation des balcons, façades et toitures pour un coût total d'environ 425.000 EUR et lui a donné pouvoir pour passer commande des travaux à réaliser aux sociétés les plus avantageuses suivant le cahier de charges à élaborer par elle.

En date du 5 février 2008, l'architecte a dressé un tableau comparatif pour les différentes soumissions.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 février 2008, le syndicat a voté pour l'adjudication des travaux aux différents soumissionnaires.

Le 20 décembre 2013, l'architecte a fourni un compte-rendu quant aux dégradations de la façade.

Par ordonnance de référé du 13 octobre 2017, une expertise a été ordonnée et Hélène GAROFOLI a été nommée expert.

Par exploits d'huissier des 6, 7 et 12 mars 2019, le syndicat a fait donner assignation à la société SOCIETE2.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL, à la société anonyme SOCIETE6.) SA, à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après la société SOCIETE3.)), à la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL, à la société anonyme SOCIETE8.) SA et à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (ci-après la société SOCIETE4.)) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement siégeant en matière civile.

Par jugement du 13 juillet 2022, le tribunal de ce siège a donné acte au syndicat qu'il se désiste des actions introduites contre la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL, contre la société anonyme SOCIETE6.) SA, contre la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL et contre la société anonyme SOCIETE8.) SA suivant exploits d'huissier de justice des 6 et 7 mars 2019, a déclaré les actions dirigées contre la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL, contre la société anonyme SOCIETE6.) SA, contre la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL et contre la société anonyme SOCIETE8.) SA éteintes par l'effet du désistement, a condamné le syndicat à payer à la société anonyme SOCIETE8.) SA la somme de 500 EUR à titre d'indemnité de procédure et a condamné le syndicat aux frais et dépens des instances abandonnées.

Prétentions et moyens des parties

Dans le cadre de son assignation, le syndicat demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, principalement à voir condamner l'architecte, la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) à l'exécution des travaux qui s'imposent dans un délai d'un mois à partir de la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 500 EUR par jour de retard, sinon subsidiairement à les voir condamner

à lui payer *in solidum* le montant de 150.000 EUR sinon tout autre montant à établir par expert avec les intérêts légaux à partir du 21 août 2017, date de l'assignation en référé, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. A titre encore plus subsidiaire, il sollicite la condamnation de chacune des parties à payer sa part et en fonction de sa responsabilité, le montant à retenir par l'expert, évalué pour les besoins de la demande au montant de 150.000 EUR avec les intérêts légaux à partir du 21 août 2017, date de l'assignation en référé, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il demande finalement la condamnation des parties défenderesses à lui payer le montant de 3.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance y compris les frais d'expertise.

A l'appui de sa demande, le syndicat fait exposer qu'en été 2012 plusieurs dégradations ont été constatées sur la façade, à savoir la désolidarisation de l'enduit de la façade intérieure de l'acrotère arrière, des traces de salpêtre en sous-face de certains balcons, des fissures de désolidarisation de l'enduit au droit de certains châssis en façade avant, l'apparition de « lignes d'eau » horizontales avant et à la jonction entre plaques d'isolant et de petites surfaces présentant des désolidarisations et/ou petites fissures.

Depuis lors, la situation n'aurait cessé de se dégrader, l'enduit de la façade et des balcons se décollant et l'infiltration d'eau étant la conséquence.

A défaut de réception des travaux, le syndicat base sa demande principalement sur la responsabilité de droit commun des articles 1147 et suivants du Code civil et subsidiairement sur les articles 1792 et 2270 du même code.

La société SOCIETE2.) soulève l'exception de nullité de l'exploit introductif d'instance pour cause de libellé obscur. La demande de la partie adverse ne serait pas formulée en des termes clairs, fermes et précis. Elle se contenterait d'indiquer qu'elle a accepté en 2008 un projet élaboré par l'architecte pour indiquer ensuite sommairement qu'en 2012 des dégradations auraient été constatées. Or, à aucun moment elle n'indiquerait des griefs précis. Elle se serait encore abstenue d'indiquer en quoi l'architecte lui aurait causé un préjudice, préjudice qui ne serait pas qualifié dans son principe.

La partie demanderesse ne saurait pallier à la carence de son acte introductif d'instance en se rapportant à des pièces communiquées en cours de procédure et donc postérieurement à l'introduction de sa demande.

L'exception du libellé obscur devrait encore être accueillie en l'absence de division et surtout de ventilation de la demande.

La société SOCIETE2.) conclut encore à l'irrecevabilité de l'exploit introductif d'instance pour défaut de pouvoir d'agir en justice du syndic.

La société SOCIETE2.) soutient que les travaux litigieux ont fait l'objet d'une réception en juillet 2008 tel que le soulignerait l'expert GAROFOLI dans son rapport d'entreprise, de sorte que la partie demanderesse ne saurait prospérer sur base de la responsabilité de droit commun.

En effet, même en l'absence d'une réception expresse, la prise de possession des lieux sans réserves devrait être considérée comme réception tacite faisant courir les délais de prescription. En ne se plaignant qu'en 2012 de prétendus désordres, la partie demanderesse aurait nécessairement marqué sa volonté non équivoque de recevoir les travaux, ce d'autant plus qu'elle a intégralement payé le prix des travaux sans émettre la moindre réserve.

Sa responsabilité devrait partant être appréciée sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil qui prévoient une prescription décennale respectivement biennale.

Dans la mesure où la réception des travaux serait intervenue en juillet 2008 et que l'assignation daterait du 6 mars 2019, elle se heurterait à la prescription décennale et les demandes seraient irrecevables pour être prescrites.

Quant au fond, la société SOCIETE2.) conclut à l'absence d'une quelconque faute dans son chef. La partie adverse resterait par ailleurs en défaut d'établir la réalité d'un préjudice dans son chef. Il résulterait du rapport d'expertise GAROFOLI que le choix des produits préconisés était bien adapté à la réalisation de la façade isolante. L'expert aurait retenu des erreurs de réalisation et non de conception.

En ce qui concerne le point des caissons de volets roulants et la mise en place d'un joint de silicone au niveau de la jonction entre les coffres et les rails de volets roulants et la façade, l'architecte affirme avoir défini une conception avec pose des caissons de volet différente de celle qui a été effectuée par la société SOCIETE3.). Celle-ci aurait passé outre ses instructions en procédant à la fixation des caissons et des rails alors que la façade isolante n'était pas achevée et en choisissant un type de joint inapproprié. La société SOCIETE3.) n'aurait en outre pas utilisé des fixations se prolongeant jusqu'au gros œuvre du bâtiment, type de fixation pourtant prévu dans le cahier de charges.

Concernant le point relatif au détachement des nez de balcon, l'expert indiquerait que le concept d'habillage des nez de balcon ne serait pas conforme à la NIT 257 du CSTC « Enduits sur isolation extérieur (ETICS) » pour arriver à la conclusion qu'il s'agit d'un défaut de conception. Or, cette norme n'aurait été établie qu'au courant de l'année 2016, de sorte qu'il ne saurait lui être reproché de ne pas s'être conformée à une norme qui n'existait pas à l'époque.

Les autres points soulevés par l'expert concerneraient des erreurs de réalisation et non pas de conception.

Concernant le choix de garder les anciens coffres de volets roulants, ce choix aurait émané exclusivement de la partie demanderesse. Le remplacement des coffres et des rails ne saurait être mis à sa charge.

Elle conteste encore toute faille dans son obligation de surveillance du chantier.

Aucune condamnation in solidum ne se justifierait en l'espèce.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE2.) demande à ce que les autres parties défenderesses la tiennent quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre au motif que les désordres constatés en l'espèce ont exclusivement trait à des défauts de réalisation et non de conception.

A titre plus subsidiaire, elle demande à voir instituer un partage largement en sa faveur.

Elle conteste la demande de la société SOCIETE3.) à la voir tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre pour les raisons exposés-ci avant.

Elle conteste encore la demande en institution d'un complément d'expertise et estime que les parts de responsabilité dans la réalisation du dommage ne sont nullement précisés par la partie demanderesse.

Elle sollicite la condamnation du syndicat à lui payer une indemnité de procédure de 3.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

La société SOCIETE4.) soulève également l'exception de nullité de l'exploit introductif d'instance pour cause de libellé obscur tirée du défaut de précision manifeste du fondement de la demande.

La partie demanderesse s'abstiendrait de fournir de plus amples précisions quant aux travaux exacts effectués par les différents corps de métier. Elle présenterait une fausse prétention d'absence de réception des travaux, d'une constatation de dégradations qu'après quatre ans et d'une demande d'expertise tardive, le tout, sans la moindre précision.

Elle resterait en défaut d'indiquer quelle partie devrait effectuer quels travaux et sur quelle base légale. Elle resterait également en défaut d'expliquer la solidarité entre les parties défenderesses.

Aucun lien ne serait expliqué entre les travaux réalisés en 2008 et les dégradations prétendument constatées quatre ans plus tard.

Comme au moment de l'assignation, l'expertise n'était pas encore terminée, la demande aurait été présentée de manière prématurée et la partie adverse ne pourrait se baser sur des pièces versées *ex post* aux débats pour justifier sa demande.

Elle conteste que le courrier de l'architecte du 20 décembre 2013 invoqué par le demandeur puisse être utilisé pour éclairer l'acte introductif d'instance. Elle aurait assisté à une première réunion organisée par l'expert sous toutes réserves, sachant qu'elle était à l'époque déjà convaincue du fait qu'elle n'était pas responsable des dégâts invoqués. Par la suite elle n'aurait plus participé à l'expertise étant donné que la prescription décennale était acquise.

La partie demanderesse se serait encore abstenue de ventiler sa demande en condamnation entre les différents corps de métier alors qu'il ne s'agirait en l'espèce pas d'un dommage unique dans la mesure où le demandeur aurait prétendument

constaté des dégâts distincts. Cette ventilation serait d'autant plus importante que la partie demanderesse réclamerait en ordre tout à fait subsidiaire la condamnation de chaque défendeur à sa part. Elle réclamerait encore des travaux de remise en état sans la moindre précision quant à l'étendue et au type de ces travaux.

Le demandeur aurait même, en cours d'instance, procédé à plusieurs désistements d'instance alors qu'il était au début de procédure convaincu que ces parties sont également responsables de son dommage ce qui démontrerait que l'acte introductif d'instance était beaucoup trop vague.

La société SOCIETE4.) conclut également à l'irrecevabilité de l'exploit introductif d'instance pour défaut de pouvoir d'agir en justice du syndic.

Quant au fond, il résulterait indubitablement du rapport d'expertise qu'une réception des travaux a eu lieu en l'espèce en juillet 2008 avec la possession des lieux sans émission de la moindre réserve. L'expert pourrait, en sa qualité de technicien, constater une telle réception. La partie demanderesse serait par ailleurs elle-même à l'origine de cette information à l'adresse de l'expert.

Même si le tribunal devrait arriver à la conclusion qu'il n'y a pas eu de réception expresse des travaux litigieux, toujours est-il qu'une réception tacite aurait eu lieu en juillet 2008.

Ainsi, le demandeur ne saurait prospérer sur base de l'article 1147 du Code civil.

Dans la mesure où les garanties biennales et décennales seraient prescrites, la demande serait également à rejeter sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil.

La société SOCIETE4.) conteste subsidiairement toute faute dans son chef en relation causale avec les prétendus dommages subis et soutient que les intérêts de retard ne peuvent pas courir à partir de l'assignation en référé au motif qu'il s'agissait d'une simple demande d'expertise et pas d'une demande en condamnation.

La société SOCIETE4.) s'oppose à un complément d'expertise pour déterminer la part de responsabilité de chaque partie au motif qu'il s'agit d'une demande nouvelle. Cette mesure d'instruction complémentaire ne saurait être sollicitée pour pallier à l'absence de preuve.

Il résulterait du rapport d'expertise que les copropriétaires ont retiré des parties de l'immeuble de sorte que cette intervention a nécessairement une influence sur les dégradations constatées.

Elle demande le rejet de la demande en condamnation des frais d'expertise pour constituer une demande nouvelle.

La société SOCIETE4.) demande la condamnation du syndicat à lui payer une indemnité de procédure de 3.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

La société SOCIETE3.) se rallie aux conclusions des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) en ce qui concerne le moyen du libellé obscur et le défaut de pouvoir d'ester en justice du syndic.

La partie demanderesse se limiterait à énumérer de manière extrêmement sommaire les travaux réalisés par les différents corps de métier ainsi que les désordres affectant ces travaux. Elle s'abstiendrait d'indiquer les fautes commises par chacune des parties et qui seraient de nature à engager leur responsabilité.

Elle resterait pareillement en défaut de préciser la nature des travaux de remise en état qu'elle demande à chaque partie défenderesse.

Toutes ces imprécisions ne sauraient être redressées par des conclusions postérieures.

Elle relève de même le moyen de la prescription décennale en application de l'article 1792 du Code civil.

Elle conclut à l'absence de faute dans son chef et en l'absence de préjudice dans le chef de la partie demanderesse. L'expert GAROFOLI en retenant une réception des travaux en juillet 2008 se serait basée sur les déclarations mêmes de la partie demanderesse.

Quant au fond, elle déclare s'être conformée au bordereau vierge qui avait été communiqué par l'architecte et qui définissait clairement les matériaux et services à fournir. Elle se serait, tout au cours du chantier, scrupuleusement conformée aux instructions de l'architecte qui aurait coordonné et surveillé le chantier. En témoigneraient les comptes rendus de chantier dressés par la société SOCIETE2.).

Les fixations mises en œuvre pour les caissons et rails, de même que la date à laquelle ces derniers auraient été posés, auraient été définis au préalable et en concertation avec l'architecte. Elle n'aurait certainement pas pu mettre en œuvre des matériaux sans l'accord préalable de l'architecte ni réaliser de pose de l'ensemble des caissons sans coordination avec l'architecte et les autres intervenants.

Il ressortirait en tout état de cause du rapport d'expertise que la cause initiale et principale des désordres relevés au niveau de l'enveloppe de la résidence provenait d'une faute de conception, imputable à l'architecte.

La société SOCIETE3.) conclut encore à l'absence de lien de causalité entre les prétendues fautes qui auraient été commises par elle et le prétendu préjudice subi par le demandeur.

Si par impossible sa responsabilité serait retenue, la société SOCIETE3.) soutient que la demande de la partie adverse en réparation en nature serait extrêmement vague, ce d'autant plus que l'expert aurait défini de manière générale les mesures de remise en état sans les ventiler en fonction de chaque partie.

Elle aurait participé à un appel d'offres dans le cadre duquel les prestations à fournir étaient encadrées par un cahier de charges dressé par l'architecte et il ne lui

incomberait pas de fournir des produits (nouveaux coffres et rails de volets ouvrants) ainsi que des prestations qui n'étaient pas définis dans l'appel d'offre du 28 janvier 2008.

Si elle devrait être condamnée à une réparation en nature, cette condamnation ne pourrait aller au-delà des produits et services qu'elle s'était engagée à fournir dans le cadre de son devis du 29 janvier 2008.

Elle conteste toute condamnation sous peine d'astreinte. La demande en réparation par nature telle que formulée par le demandeur ne serait certainement pas réalisable endéans un mois.

Pour le cas où une réparation par équivalent serait décidée, elle s'oppose à une condamnation *in solidum*.

Certains postes énumérés par l'architecte, tels que les coûts liés à des études de conception ou à la mise en œuvre d'un nouveau complexe de façade isolante, seraient sans lien avec son intervention.

Elle conteste que les intérêts de retard soient dus à compter de l'assignation en référé.

Quant à la demande du syndicat formulée en dernier ordre de subsidiarité, à savoir que chaque partie soit condamnée à payer le coût de remise en état à hauteur de sa part de responsabilité, force serait de constater qu'il reste en défaut de préciser cette part.

Elle s'oppose à toute demande en complément d'expertise pour être tardive et pour ne pas pouvoir être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie adverse dans l'administration de la preuve. Elle s'oppose à devoir supporter des frais complémentaires de ce chef.

En ce qui concerne les frais pour l'expertise d'ores et déjà réalisée, la partie demanderesse resterait en défaut de ventiler sa demande.

Comme aucune responsabilité ne serait à retenir dans son chef, elle ne saurait supporter ces frais.

Comme les désordres constatés auraient pour origine un défaut de conception dont la responsabilité incombe à la société SOCIETE2.), elle s'oppose à la demande de cette dernière à la voir tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir.

La société SOCIETE3.) demande de son côté à voir condamner la société SOCIETE2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir.

Elle sollicite la condamnation du syndicat à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 EUR pour la procédure au fond et de 2.000 EUR pour la procédure de référé-expertise sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Le syndicat s'oppose au moyen du libellé obscur invoqué par les parties défenderesses au motif qu'elles ne peuvent se méprendre sur les faits qui leur sont reprochés. Il aurait en effet clairement exposé le rôle des différents corps de métier dans le cadre des travaux d'entretien, de réparation et de rénovation des balcons, façades et toitures et exposé les dégradations qui sont apparues sur la façade. Ces dégradations seraient encore détaillées dans un courrier de l'architecte du 20 décembre 2013 communiqué en tant que pièce dans le dossier.

Au moment de l'assignation, l'expertise ordonnée par le juge des référés aurait déjà été en cours et les parties défenderesses auraient été représentées de sorte qu'elles seraient actuellement malvenues de déclarer ignorer ce qui leur est reproché.

Il aurait par ailleurs clairement précisé pourquoi les parties défenderesses devraient être condamnées solidairement, à savoir que les fautes de chacune des parties défenderesses ont causé le dommage dont la réparation est réclamée, mais également ventilé sa demande en demandant que chacune des parties soit condamnée à payer sa part en fonction de sa responsabilité dans la réalisation du dommage à retenir par l'expert.

En ce qui concerne l'autorisation d'ester en justice, le syndicat renvoie au procès-verbal de l'assemblée générale du 19 février 2019 suivant lequel le syndicat a mandaté l'étude HOFFMANN-GABBANA afin de défendre ses intérêts dans le cadre du présent litige.

Le syndicat conteste formellement qu'une réception des travaux ait eu lieu. Il n'appartiendrait pas à l'expert de faire des observations d'ordre juridique mais il devrait se limiter à émettre un avis technique. L'expert n'aurait pas constaté la réception sur base d'une pièce mais aurait tout simplement acté dans son rapport l'affirmation d'une des parties au cours de la visite des lieux du 7 décembre 2017 que les travaux se seraient achevés en juillet 2008. Il conteste avoir été l'auteur de cette affirmation. La possession des lieux ne saurait jouer en l'espèce au motif qu'il s'agit de travaux de rénovation et que la partie demanderesse était dès lors déjà dans les lieux avant les travaux litigieux.

Il résulterait des certificats de paiement émis en mars 2009 par l'architecte pour les factures des divers corps de métiers, de sa note d'honoraires du 27 mars 2009 ainsi que du décompte des travaux exécutés par les différents corps de métiers datant du 25 mars 2009 que les travaux n'étaient pas intégralement achevés et payés en juillet 2008.

Le syndicat affirme avoir conclu avec chacune des parties défenderesses un contrat de construction en vertu desquels ils étaient tenus d'une obligation de résultat consistant à concevoir et réaliser un ouvrage exempt de vices et de défauts de conformité.

Toutes les parties défenderesses auraient contribué aux désordres affectant la façade.

L'expert aurait en effet retenu aussi bien une erreur de conception que des défauts de réalisation du complexe de façade isolante et des défauts de réalisation de la pose des caissons de volets roulants.

Il aurait encore retenu une erreur de conception de l'interface entre le complexe du revêtement de façade et le support de garde-corps.

La société SOCIETE2.) serait malvenue de contester sa responsabilité alors que les conclusions de l'expert seraient claires et la défenderesse aurait expressément reconnu sa responsabilité par l'intermédiaire de son assureur en date du 21 juillet 2016.

Même si la norme NIT 257 du CSTC « Enduits sur isolation extérieur (ETICS) » n'était pas encore applicable au moment des travaux litigieux, la responsabilité de l'architecte serait néanmoins engagée au vu des défauts de conception.

Le syndic conteste avoir voulu conserver les coffres de volets roulants pour des questions de coût du projet. Même si tel aurait été le cas, il aurait appartenu à l'architecte d'insister sur la nécessité de remplacement ou bien de refuser de concevoir des travaux contraires aux règles de l'art.

Contrairement aux affirmations de la société SOCIETE2.), le syndic ne serait pas obligé de rapporter la preuve d'un comportement fautif dans son chef.

Le syndic conteste que le retrait par les copropriétaires de certains éléments de la façade détachée aurait eu une quelconque influence sur les désordres. Ce retrait aurait été nécessaire pour des considérations de sécurité au vu de la dégradation et notamment du détachement de morceaux de façade.

La partie demanderesse conteste que la société SOCIETE4.) n'ait pas été invitée à participer à toutes les réunions tenues dans le cadre de l'expertise.

De nouveau, il ne lui appartiendrait pas de rapporter la preuve d'un comportement fautif dans le chef de la société SOCIETE4.), celle-ci étant soumise à une obligation de résultat.

Contrairement aux affirmations des sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE3.), il ressortirait clairement des conclusions de l'expert que les dégradations de la façade ne sont pas uniquement dues à un défaut de conception mais également à des erreurs de réalisation.

A défaut de réception des travaux, la responsabilité des parties défenderesses serait à retenir principalement sur base de l'article 1147 du Code civil sinon subsidiairement sur base des articles 1792 et 2270 du même code.

Quant à la réparation de son préjudice, le syndic demande au dernier état de ses conclusions à ce que la société SOCIETE2.) élabore une nouvelle étude de conception de la façade y compris l'intégration des volets roulants ainsi que des balcons, réalise les études de type passeport énergétique et réalise le suivi du chantier de remise en état de la façade.

Il demande à ce que la société SOCIETE3.) soit condamnée à la fourniture et pose de coffres de volets roulants avec rails adaptés à une mise en œuvre en façade isolante, y compris fixations au gros-œuvre et raccords d'étanchéité en périphérie.

La société SOCIETE4.) serait à condamner à la mise en œuvre du nouveau complexe de façade : isolant thermique collé/chevillé, enduit de base armé, et enduit de finition, y compris pièces de finition (rail de départ, baguettes APU, baguettes d'angles, filets de renfort etc).

Il sollicite la condamnation des trois parties défenderesses *in solidum* sinon chacune pour sa part à lui payer les frais d'installation de chantier et d'échafaudage de 13.000 EUR, de dépose et mise en décharge contrôlée de l'ensemble du complexe de façade, en partie courante ainsi qu'en sous-face et nez de balcons, y compris isolant thermique et coffres de volets roulants (19.824 EUR), de nettoyage de chantier (1.000 EUR) et de matériaux et fourniture (30.491,20 EUR), soit le montant total de 64.315,20 EUR.

Subsidiairement, il sollicite leur condamnation *in solidum* au paiement du montant de 156.778,03 EUR.

A titre encore plus subsidiaire, le syndicat demande la condamnation de chacune des parties de payer pour sa part et en fonction de sa responsabilité dans la réalisation du dommage le montant à retenir par l'expert tout en précisant que la société SOCIETE2.) soit en tout état de cause condamnée *in solidum* avec chacune des deux autres parties défenderesses.

Afin de déterminer le montant que chacune des parties devra supporter, il maintient sa demande en institution d'un complément d'expertise. Il conteste qu'il s'agit d'une demande nouvelle ou qu'elle servirait à pallier à la carence dans l'administration de la preuve.

Motifs de la décision

Quant à la nullité tirée de l'exception du libellé obscur

Les parties défenderesses soulèvent l'exception du libellé obscur à l'encontre de la demande du syndicat.

Le Tribunal relève qu'aux termes de l'article 154, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra « (...) l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens (...) », le tout à peine de nullité.

En vertu de cet article, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande, sont requises. La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que 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 néanmoins 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'exception obscuri libelli, p. 290).

Il est de jurisprudence que « L'exploit d'ajournement doit contenir l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens. Aucune disposition légale n'exige que le demandeur énonce en outre les textes de loi sur lesquels il entend baser sa demande ou qu'il qualifie spécialement l'action qu'il intente. Il suffit que le défendeur ne puisse se méprendre sur la portée de l'action dirigée contre lui » (Cour, 20 avril 1977, 23, 517).

La partie assignée doit, 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. 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 (R.P.D.B. v° Exploit, n° 298 et s.). Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (Lux. 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

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 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 fonction 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. 12.5.2005, P.33, 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, rôle n°30520).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (Lux. 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

Le tribunal constate que l'assignation renferme toutes les précisions requises pour satisfaire aux prescriptions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

En effet, la partie demanderesse a indiqué que le litige a trait aux travaux de façades, de balcons et de toiture ayant été effectués au courant de l'année 2008 dans la résidence RESIDENCE1.). Le demandeur y a défini les rôles des différents intervenants dans la réalisation de son projet, puis il a décrit les désordres qui sont nés de ces travaux.

Il y a encore énuméré les antécédents judiciaires notamment en ce qui concerne la mesure d'expertise ordonnée par le juge des référés. S'y ajoute qu'il résulte de

l'ordonnance de référé du 13 octobre 2017, que les prétentions qui font l'objet du présent litige ont déjà été exposées dans le cadre de l'action exercée devant le juge des référés.

Le tribunal estime que dans la mesure où l'acte d'assignation ne doit comprendre qu'un exposé sommaire des moyens, il ne saurait être exigé de la partie demanderesse de détailler avec plus de précision les fautes reprochées à chacune des parties défenderesses, ces parties devant être en mesure, au vu des désordres dénoncés et des travaux qu'il leur incombait de réaliser, de cerner l'objet de la demande dirigée contre elles et de préparer utilement leur défense.

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

Le syndicat demande à titre principal la réparation en nature par les parties défenderesses. Dans la mesure où elles savent quels travaux elles ont réalisés sur le chantier litigieux, elles ne peuvent se méprendre sur l'objet de cette demande.

Subsidiairement, le syndicat demande la condamnation *in solidum* des parties défenderesses.

Le tribunal estime que même en l'absence de division expresse de la demande dirigée contre chacune des parties défenderesses, chacune des parties devait être en mesure d'évaluer le montant qui lui était réclamé, alors que l'assignation précise les travaux réalisés par chacune d'entre elles, ainsi que les désordres dénoncés par le syndicat.

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

Quant à la solidarité, il est de jurisprudence constante qu'une responsabilité *in solidum* peut être retenue en cas de dommage unique.

La question de savoir si cette condition est réunie en l'espèce ou si le préjudice peut être divisé relève toutefois du fond de l'affaire.

En sus, aucun texte de loi n'exige des demandeurs de fournir une base légale à l'appui de leur demande.

Le syndicat chiffre son préjudice sous toutes réserves au montant de 150.000 EUR et renvoie pour le surplus à l'expertise qui était à ce moment en cours et qui se déroulait entre toutes les parties.

Force est de constater que la demande du syndicat est suffisamment précise pour permettre aux parties assignées de préparer utilement leur défense, de sorte que le tribunal ne saurait admettre l'existence d'un grief dans leur chef au sens de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

Les assignations des 6, 7 et 12 mars 2019 répondant aux exigences de l'article 154, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de rejeter le moyen tiré du libellé obscur soulevé par les trois parties défenderesses.

Quant au défaut d'autorisation d'agir en justice

Les trois parties défenderesses ont conclu à l'irrecevabilité de la demande au motif que le syndic ne disposait pas d'une autorisation valable d'ester en justice.

Il convient de rappeler qu'en vertu de l'article 14, alinéa 5 de loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic ne peut en principe entamer une action en justice sans avoir eu l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue en date du 19 février 2019 que mandat a été conféré à l'étude HOFFMANN-GABBANA pour défendre les intérêts de la copropriété dans le cadre du litige en relation avec les travaux de façade.

Le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut d'habilitation du syndic à agir en justice est partant à rejeter.

La demande du syndicat, ayant été introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable en la pure forme.

Quant au fond

1. Demande du syndicat

- Responsabilité des sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.)

Le syndicat estime que les parties défenderesses ont engagé leur responsabilité contractuelle d'entrepreneurs et d'architecte en raison des vices de construction affectant les travaux de rénovation de la façade et des balcons.

Les parties défenderesses opposent une forclusion à agir au syndicat, estimant qu'une réception des travaux litigieux a eu lieu en juillet 2008 de sorte qu'en application de l'article 1792 du Code civil, sa demande serait prescrite.

Il est constant en cause que le syndicat a confié à la société SOCIETE2.) une mission d'architecte et qu'il a chargé les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE3.) de travaux de rénovation de l'immeuble sis à ADRESSE1.).

Aux termes de l'article 1710 du Code civil, un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles, constitue un louage d'ouvrage.

En l'espèce, il convient de retenir que le syndicat avait conclu avec chacun des intervenants précités un contrat de louage d'ouvrage.

L'entrepreneur est tenu d'une obligation de garantie contre les vices de construction qui se trouve régi par les articles 1147 et suivants du Code civil en l'absence de réception des travaux et par les articles 1792 et 2270 du même code en cas de réception de ceux-ci.

Il incombe à celui qui invoque la forclusion à agir d'en rapporter la preuve. Il appartient dès lors aux sociétés (SOCIETE2.), (SOCIETE4.) et (SOCIETE3.) d'établir qu'il y a eu réception des travaux effectués et que le délai de garantie de l'ouvrage installé est écoulé.

La réception constitue l'agrément par le maître de l'ouvrage du travail exécuté et elle a précisément pour objet la vérification de la bonne exécution de ces travaux par l'entrepreneur. La réception ne consiste dès lors pas seulement dans la livraison de l'ouvrage, mais dans l'approbation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté.

Le droit luxembourgeois ne fait pas la distinction entre les notions de réception provisoire et réception définitive et il a ainsi été retenu que « contrairement à la solution adoptée par les juridictions belges, les juridictions françaises et luxembourgeoises ne connaissent qu'une réception unique et il n'y a pas lieu de distinguer entre une réception provisoire et une réception définitive » (TAL 5 juin 2003, n°69.900 du rôle). Ainsi, le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage. Jusqu'à la réception ou à défaut de réception, le constructeur est soumis à la responsabilité contractuelle de droit commun (article 1147 du code civil) qui cesse avec la réception (G. RAVARANI, La responsabilité civile, Pas.2014, p.642, n°625)

Selon la doctrine, la réception est la constatation de la bonne exécution des travaux faits par l'entrepreneur; cette opération est tantôt expresse et résulte d'un procès-verbal établi contradictoirement; elle est tantôt tacite et résulte alors d'un fait ou d'une série de faits, d'où l'on peut déduire la volonté du maître de l'ouvrage d'agrément les travaux exécutés (R.P.D.Cplt, t.II, Devis et Marchés, n°488 et ss.; André DELVAUX, traité juridique des bâtisseurs, t.I, éd.11968, n°104).

En l'espèce, aucune réception expresse n'a eu lieu. En effet, les parties défenderesses restent en défaut de produire un document contradictoire tel qu'un procès-verbal de réception actant une réception en bonne et due forme des travaux.

Les parties sont en désaccord quant à l'existence d'une réception tacite des travaux.

Les actes pouvant faire conclure à une réception tacite ne doivent pas être susceptibles d'une autre interprétation que celle d'une volonté d'agrément l'ouvrage. Il est admis que la prise de possession sans réserves et le silence prolongé gardé par l'acquéreur après la prise de possession impliquent agrément (Cour d'appel 31 janvier 1995, numéro du rôle 13542). Il en est de même du paiement des travaux, même s'ils

ne sont pas soldés (Cour d'appel, numéro du rôle 18762). Mais la prise de possession ne doit pas être équivoque. Il appartient à celui qui s'en prévaut de prouver que les actes de prise de possession documentent nécessairement la volonté du maître de l'ouvrage d'agréer les travaux exécutés. Elle constitue le point de départ des garanties légales prévues par les articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil, et, par analogie, par l'article 189 du Code de commerce. Le non-paiement d'une somme minimale par rapport au marché en sa totalité n'est pas de nature à faire obstacle, le cas échéant, à une réception tacite des travaux. Admettre que le non-paiement d'une partie infiniment petite du marché puisse empêcher le cas échéant une réception tacite reviendrait en effet à admettre que le maître de l'ouvrage puisse s'arroger le droit de délais d'action ne correspondant pas aux circonstances réelles. Les juridictions du fond disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation des indices permettant de constater l'existence d'une réception tacite de l'ouvrage (S. BERTOLASO, Jurisclasseur civil, article 1788 à 1794. Fasc. 21, mise à jour 05, 2013, n°23 et ss.).

La déclaration de l'expert GAROFOLI à la page 3 de son rapport d'expertise et par laquelle elle décrit le contexte du litige et qui est de la teneur suivante « Les travaux de rénovation ont démarré en mars 2008, et se sont achevés fin juillet 2008, avec la réception des travaux » ne saurait valoir preuve d'une réception tacite des travaux. En effet, il n'est pas établi de qui émane cette information et il n'appartient pas à l'expert en sa qualité de technicien, en application de l'article 438 du Nouveau Code de procédure civile, de porter des appréciations d'ordre juridique.

L'expert GAROFOLI indique par ailleurs à la page 16 de son rapport que suivant le planning des travaux remis, les travaux de façade se sont déroulés courant la période printemps/été, du mois d'avril au mois d'août 2008. Ainsi, une réception tacite n'a pas pu intervenir en juillet 2008.

Il résulte du certificat de paiement établi par l'architecte relativement aux prestations des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) que le solde du prix a été réglé par le syndicat en dates des 9 avril 2009 et 19 mai 2009 sans réserves. Sa propre note d'honoraires date du 27 mars 2009 et a été également réglée le 9 avril 2009.

Le syndicat est en aveu qu'au moment de l'achèvement des travaux, il n'a pas constaté de désordres mais que ceux-ci sont, d'après son assignation, apparus dès 2012.

Le fait d'avoir pris possession des lieux et de payer après l'achèvement des travaux le solde du prix des différents intervenants sans émettre la moindre réserve ou contestation doit être interprété comme marquant la volonté non-équivoque du syndicat d'agréer les travaux.

Il convient dès lors de retenir qu'il y a eu réception tacite des travaux par le demandeur en date du 9 avril 2009 en ce qui concerne les travaux réalisés par les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) et en date du 19 mai 2009 en ce qui concerne les travaux réalisés par la société SOCIETE4.).

Il convient partant d'admettre que le régime des articles 1792 et 2270 du Code civil trouve application en l'espèce.

L'article 1792 du Code civil dispose que « *si l'édifice péricule en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans* ».

Aux termes de l'article 2270 du Code civil, ils « *sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages* ».

Les parties n'ayant pas débattu de la qualification des divers désordres discutés entre elles, il n'y a partant pas lieu de s'attarder autrement sur les conditions d'application des articles 1792 et 2270 du Code civil, à savoir la distinction entre gros œuvre et menu ouvrage. Les travaux litigieux ont trait à des gros ouvrages, de sorte que la garantie décennale est applicable.

Le syndicat ayant introduit son action en justice en dates des 6 et 7 mars 2019, donc avant l'expiration de la garantie décennale, de sorte qu'il n'est pas forclos à agir.

Pour prospérer dans sa demande, le syndicat se base sur le rapport d'expertise GAROFOLI du 8 août 2019.

Lors de ses opérations, l'expert a constaté sur toute la hauteur de la façade avant, que ce soit en partie courante ou bien au droit des menuiseries extérieures, la présence :

- d'un faïençage de l'enduit,
- de cloquées fermées et ouvertes,
- d'un décollement de l'enduit prononcé, y compris sur les linteaux et jambes de fenêtres,
- de nombreuses fissures horizontales et verticales,
- de traces de coulures au droit des appuis de fenêtres et des fixations des descentes d'eaux pluviaux.

Le filet d'armature synthétique du complexe de l'enduit de façade était d'ailleurs visible par endroits.

L'expert a encore constaté en façade avant, au niveau du rez-de-chaussée, du 4^{ème} étage et du 6^{ème} étage, côté pignon gauche, que le complexe de façade habillant le nez du balcon est détaché. Il semblerait que les copropriétaires aient retiré les parties non adhérentes par crainte que celles-ci ne finissent par tomber et ne blessent quelqu'un.

L'expert fait encore état de la présence de traces verdâtres au niveau de l'enduit situé en sous-face de balcon. Ces dernières correspondent, d'après l'expert, à des micro-organismes végétaux.

L'expert GAROFOLI a également procédé à la visite de l'appartement de Madame PERSONNE1.) au 4^{ème} étage et de l'appartement de Monsieur PERSONNE2.) au 3^{ème} étage, mais comme les dégâts y constatés ne sont actuellement pas en litige, il n'y a pas lieu d'analyser plus amplement les conclusions de l'expert à ce sujet.

Après analyse du descriptif des travaux en ce qui concerne la façade, l'expert GAROFOLI est arrivée à la conclusion que le choix des produits est adapté à la réalisation d'une façade isolante.

D'après les pièces versées par les parties, l'expert estime que l'architecte a défini une conception avec la pose de caissons de volets sur la façade isolante. Les fixations des caissons ont été définies par l'entreprise exécutante, à savoir la société SOCIETE3.).

Après avoir fait des investigations destructives en façade, l'expert a pris connaissance de la composition de la nouvelle façade et a notamment constaté que la position du filet d'armature synthétique se situe soit au niveau de l'interface entre le sous-enduit et la couche de finition soit légèrement recouvert (0,5 mm) d'une fine couche de sous-enduit à quelques endroits.

L'expert explique que d'après la NIT 257 du CSTC « Enduits sur isolation extérieure (ETICS) », l'armature devrait être complètement incorporée dans la couche de sous-enduit fraîche et être située dans le tiers extérieur de l'épaisseur de celle-ci.

Cette façon de procéder serait justifiée par le fait que le sous-enduit est un élément du complexe de façade fortement sollicité. Ainsi, si le filet d'armature synthétique n'est pas « noyé » dans le sous-enduit, ce dernier seul ne pourrait pas reprendre de manière satisfaisante les efforts de traction qui s'appliquent lors des variations thermiques auxquelles la surface de la façade est exposée.

Sur les échantillons prélevés, l'expert a aussi constaté la présence d'un vide au niveau de certains joints entre panneaux.

Or, la présence de joints ouverts à la jonction entre panneaux isolants sans que ceux-ci ne soient calfeutrés à la mousse isolante constituerait un point faible, au droit duquel l'enduit ne dispose pas de support, ce qui expliquerait l'apparition d'une fissure.

En ce qui concerne la jonction de la façade avec les menuiseries extérieures, l'expert a constaté que la composition de la façade au niveau des menuiseries extérieures diffère des parties courantes par la présence de quatre trames superposées de filets d'armatures synthétiques.

D'après l'expert, cette superposition ne permet pas de maintenir l'homogénéité du sous-enduit et une bonne adhésion de celui-ci sur son support, ce qui fragilise, à l'inverse de l'effet attendu du filet d'armature qui est censé renforcer l'enduit. Associé au défaut de positionnement de l'armature constaté en partie courante, ces défauts participeraient à l'apparition des désordres observés et les amplifieraient.

En ce qui concerne la fixation des rails et caissons de volets, l'expert a constaté lors de la visite des lieux du 11 janvier 2018 la présence de mousse sur le caisson de volet de la fenêtre de la cuisine de Madame PERSONNE1.) du 4^{ème} étage. Ce dernier présentait également quatre percements avec vis sur le côté, dont certains étaient rouillés. Après analyse, l'expert est venue à la conclusion que les caissons et les rails en façade avant ont été mis en œuvre alors que le complexe de façade isolante n'était

pas achevé : ils ont été fixés directement sur la couche de sous-enduit avant que la couche d'enduit de finition ne soit appliquée sur le reste de la façade.

Afin d'empêcher l'eau de pluie de circuler à l'arrière de ces éléments, un joint silicone aurait ensuite été appliqué au niveau de la jonction entre les coffres et rails de volets roulants, et la façade. Or, ce type de joint présenterait une mauvaise durabilité et se dégraderait inévitablement sous l'effet des intempéries, d'autant plus qu'il y serait fortement exposé. Un entretien fréquent de ces joints ne serait pas envisageable compte tenu des difficultés d'accès à l'ensemble des façades. L'usage d'un tel joint serait inapproprié.

Une fois ces joints dégradés, ils ne constitueraient plus une barrière à l'eau de pluie qui pourrait alors pénétrer et circuler à l'arrière des caissons et les rails de volets roulants, comme en témoigneraient les traces de coulures visibles derrière les coffres ainsi que les traces verdâtres sur la façade.

D'après l'expert, le système de fixation des coffres et rails de volets roulants mis en œuvre ne permet pas de garantir une étanchéité continue de la façade, notamment autour des chevilles de fixation où le corps d'enduit n'est plus présent.

L'expert a constaté que les fixations « Isodübel (...) » de (...), utilisées pour fixer les rails de volets roulants, ne sont pas adaptées puisqu'elles sont uniquement fixées dans l'isolant et ne se prolongent pas jusqu'au gros œuvre du bâtiment pour y reporter les charges. Les mouvements d'ouverture et de fermeture des volets, ces chevilles seraient fortement sollicitées et dégraderaient progressivement l'isolant et l'enduit, ce qui expliquerait l'absence du corps d'enduit constaté au droit des fixations.

Ainsi, la façade n'étant pas achevée à l'arrière des coffres et des rails et celle-ci présentant des défauts, l'eau qui s'infiltrerait par les joints souples dégradés pénétrerait dans le complexe de façade et provoquerait les désordres généralisés constatés sur la façade, mais également au niveau des linteaux et jambages de fenêtres, à savoir des fissures et décollements de l'enduit.

L'expert est arrivée à la conclusion que les désordres trouvent leurs causes et origines dans la combinaison des facteurs suivants :

- une erreur de conception, à savoir le choix de conserver les coffres de volets roulants existants et de les mettre en œuvre en applique sur la façade isolante, après la réalisation de celle-ci,
- des défauts de réalisation du complexe de façade isolante, dont la mise en œuvre présente des non-conformités par rapport aux règles de l'art,
- des défauts de réalisation de la pose des caissons de volets roulants, qui sont fixés dans la façade isolante à l'aide de fixations non adaptées, au lieu d'être fixées directement dans le gros-œuvre.

L'expert est d'avis qu'il y a lieu de choisir des coffres adaptés à l'usage sur une façade isolante et de les intégrer dans la façade isolante, dont l'épaisseur doit être suffisante.

En ce qui concerne le poste du détachement des nez de balcon, l'expert a remarqué que lors de la visite des lieux, les plots de colle de l'isolant thermique sont encore visibles sur la plaque en acier, sous-structure du garde-corps.

L'expert retient que le concept d'habillage des nez de balcon par des panneaux d'isolation enduits a été mal conçu. L'expert constate par ailleurs que lors de l'exécution un profil supplémentaire a été mis en œuvre en tête de la façade probablement pour compenser l'absence de couronnement mais que ce profil présente plusieurs défauts. Ainsi il forme un débord ainsi qu'une retombée largement insuffisante pour éviter la pénétration de la pluie ; il est discontinu, les angles étant ouverts et calfeutrés à l'aide d'un mastic souple qui se dégrade et laisse pénétrer la pluie ; il est uniquement plaqué contre le plat inférieur du garde-corps, sans aucun élément assurant l'étanchéité : sa mise en place a donc l'effet inverse de celui recherché, puisqu'il forme un obstacle à l'écoulement de l'eau et s'infiltré d'autant plus facilement à l'arrière du complexe de façade.

L'expert arrive à la conclusion que ce désordre trouve sa cause et son origine dans une erreur de conception de l'interface entre le complexe de revêtement de façade et le support de garde-corps, qui ne permet pas le rejet des eaux vers l'extérieur, associé à une tentative infructueuse de corriger ce défaut en phase d'exécution par la mise en œuvre d'un profil qui ne permet pas non plus d'assurer le rejet des eaux vers l'extérieur.

L'expert est d'avis que les auréoles d'humidité visibles sur les retours latéraux et des parois des balcons ont les mêmes causes et origines à savoir que la présence d'eau dans le complexe de façade issues des défauts précédemment listés en est responsable.

Toutes les parties ont été invitées à participer aux opérations d'expertise, de sorte que le principe du contradictoire a été respecté et les conclusions de l'expert sont opposables à toutes les parties.

Des dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil découle une présomption de responsabilité à l'égard des professionnels de la construction (Cour 21 février 2001, numéro 23827 du rôle, Pas. 32, page 30).

La présomption de responsabilité qui pèse sur les constructeurs en application des articles 2270 et 1792 du Code civil suppose établie leur participation aux travaux dans lesquels apparaît un désordre. Le demandeur doit par conséquent prouver que le dommage est imputable à l'activité du professionnel dont il recherche la responsabilité.

Le régime de responsabilité instauré par les articles 2270 et 1792 du Code civil n'est pas subordonné à la preuve d'une faute imputable au constructeur. Ce régime prévoit soit une garantie décennale, soit une garantie biennale, suivant la nature des ouvrages affectés.

Il échet de retenir que le texte de loi ne fait aucune différence entre les différentes personnes liées contractuellement au maître de l'ouvrage en ce qui concerne leurs responsabilités respectives. Le maître de l'ouvrage doit s'attendre à ce que chaque

partie à laquelle incombe une mission bien particulière, l'exécute et lui fournisse le résultat auquel il peut s'attendre, aucun aléa n'existant, en principe, dans la réalisation de ces missions (Cour 7 février 1996, numéro 16520 du rôle). S'agissant d'une obligation de résultat, le cocontractant du constructeur n'a qu'à prouver que l'immeuble présente des vices pour que la responsabilité de ce dernier soit présumée et ne puisse être écartée que par la preuve d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure.

En application de ces dispositions, il est admis que l'architecte et l'entrepreneur sont tous deux tenus à une obligation de résultat consistant à concevoir un ouvrage exempt de vices pour le compte du maître de l'ouvrage et de le construire.

Les parties restent en défaut de verser un contrat écrit entre le syndic et l'architecte mais il résulte de la note d'honoraires adressée en date du 27 mars 2009 par l'architecte au syndicat qu'il était en charge de fournir les prestations suivantes : recherche des données, avant-projet (élaboration du parti), projet (intégration des composantes du projet), autorisations, projet d'exécution, cahier des charges et avant-métré, collaboration lors de relaiement, direction générale de l'exécution du projet, assistance à la réception et levé des réserves et décomptes.

Il résulte de la mission de l'architecte, telle que reprise dans la note d'honoraires, que l'architecte a été chargé d'une mission complète comprenant tant la conception de l'ouvrage que la direction et le contrôle de l'exécution des travaux.

Il convient de préciser que la mission de direction des travaux comprend pour l'architecte l'obligation de fournir aux entrepreneurs toutes les instructions et explications nécessaires en vue de l'exécution des plans qu'il a réalisés. La direction englobe aussi, et sans qu'une mission de surveillance spéciale ait été stipulée, un contrôle général de l'exécution proprement dite des travaux. Ce contrôle général consiste en des vérifications sur le chantier qui s'imposent pour que le maître de l'ouvrage soit assuré d'une exécution conforme aux règles de l'art. Même s'il n'est, dans le cadre de cette surveillance générale, pas exigé que l'architecte se trouve en permanence ou quotidiennement sur le chantier, il doit, en vertu de ce pouvoir et devoir de contrôle de l'exécution lui incombant en vertu de la direction générale, notamment ordonner à l'entrepreneur de procéder à la réfection des ouvrages mal exécutés. L'architecte ne saurait, par conséquent, s'exonérer de sa responsabilité pour manquement à l'obligation de surveillance générale, au motif que les vices de mise en œuvre ont été exécutés par des entrepreneurs-spécialistes (TAL 13 février 2007, no. 44/07 ; Cour 25 novembre 2009, numéro 32880 du rôle). Il suffit que les architectes procèdent à des contrôles réguliers, surtout pendant les phases de construction critiques, afin de s'assurer que leurs instructions soient respectées et que les travaux soient réalisés selon les règles de l'art.

Lorsqu'un dommage est dû au concours de plusieurs professionnels liés au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, ils en sont responsables in solidum, de sorte que le maître de l'ouvrage est en droit de réclamer réparation de l'intégralité de son préjudice à l'un quelconque de ces professionnels, à charge pour celui-ci d'exercer une action récursoire contre son intervenant pour récupérer auprès de lui la fraction de l'indemnité correspondant à sa part de responsabilité (Cour, 3 juillet 2003, numéro 27112 du rôle, BIJ 2003, p. 123 ; Georges RAVARANI, La responsabilité civile

des personnes privées et publiques, Pasicrisie LUXEMBOURGEOISE, Ed. 2014, numéro 614, p. 633).

La responsabilité *in solidum* est retenue lorsque plusieurs intervenants ont, de manière indivisible, produit l'entier dommage et qu'il ne résulte pas de la simple conjonction des fautes matérielles commises par ces intervenants, mais de leur étroite implication, de sorte qu'il s'avère impossible de déterminer la part de chaque faute dans la genèse du dommage et de ses conséquences (Cour 26 mars 2003, numéro 26105 du rôle).

La jurisprudence admet la responsabilité *in solidum* des constructeurs, lorsque la malfaçon constatée procède d'une faute commune, sans qu'il n'y ait lieu de distinguer suivant que la faute est prouvée ou présumée. Cela signifie que dès qu'une faute est prouvée à l'encontre d'un des constructeurs, ou que le désordre lui est imputable en vertu d'une présomption de responsabilité, il est obligé de réparer l'intégralité du préjudice, sous réserve de son recours en garantie contre le ou les autres constructeurs (Bernard Boubli, La responsabilité des architectes, des entrepreneurs et autres locataires d'ouvrages, n°118).

Au vu des principes énoncés ci-avant et des conclusions de l'expert, qui a retenu tant un défaut de conception que des erreurs de réalisation incombant aux trois parties défenderesses, il y a lieu de retenir que tant la société SOCIETE2.) que les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE3.) sont présumés responsables des dégâts constatés par l'expert et sont en principe tenues *in solidum* envers le syndicat.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) entendent s'exonérer de leur présomption de responsabilité qui pèse sur elles.

Pour s'exonérer, il faut prouver, positivement, quelle a été la cause réelle du dommage. Pour valoir exonération du présumé responsable, il faut que la cause étrangère présente les caractères de la force majeure. Les exigences sont identiques en matière contractuelle et en matière délictuelle. Ces caractères, qui sont à apprécier *in abstracto*, sont : l'extériorité, l'irrésistibilité et l'imprévisibilité. L'extériorité signifie que le défendeur ne peut invoquer, pour échapper à sa responsabilité, ni son propre fait, ni celui dont une règle juridique quelconque lui impose précisément de garantir les conséquences dommageables pour les tiers. En matière contractuelle, le vice de la chose, dont le débiteur s'est servi pour exécuter son obligation contractuelle, loin de constituer un cas fortuit de nature à l'exonérer, entraîne au contraire sa responsabilité s'il a été à l'origine d'un dommage dont le créancier a été victime. L'irrésistibilité prend généralement la forme de l'impossibilité d'exécution en matière contractuelle. Celle-ci doit être totale et définitive, l'impossibilité temporaire ou partielle ne constituant pas un cas de force majeure. La jurisprudence répond généralement par l'affirmative à la question de savoir si ces trois caractéristiques de la cause étrangère doivent être cumulativement réunies pour qu'elles constituent le cas de force majeure.

La faute ou le fait de la victime ne sont admis comme cause exonératoire que s'il est démontré que cette faute ou ce fait a causé le dommage. Lorsque la faute ou le fait de la victime est imprévisible et irrésistible, c'est-à-dire s'il revêt les caractères de la force majeure, il exonère le présumé responsable, et cela totalement. En effet, ce

faisant et ce faisant seulement, il a prouvé qu'une autre cause, à savoir le comportement de la victime, a en réalité provoqué le dommage. Ne suivant pas l'évolution jurisprudentielle en France, une jurisprudence constante des tribunaux luxembourgeois reconnaît au fait, au même titre qu'à la faute de la victime, un effet partiellement exonératoire, alors même qu'il ne présente pas les caractères de la force majeure, qu'il est donc prévisible ou évitable, opérant un partage des responsabilités dans la proportion causale de la contribution de la victime à la réalisation du dommage.

Le fait du tiers imprévisible et irrésistible vaut exonération totale comme la faute ou le fait de la victime. Pour être exonératoire, le comportement du tiers doit revêtir les caractères de la force majeure, auquel cas il est totalement exonératoire. La faute ou le fait qui ne présente pas ces caractères n'est pas exonératoire du tout.

Les parties défenderesses ne sauraient s'exonérer du fait de la victime en arguant que le syndicat aurait enlevé une partie de la façade. Tel qu'il relève des conclusions de l'expert, les copropriétaires ont uniquement enlevé les éléments de façade qui étaient d'ores et déjà détachés pour éviter qu'ils ne causent un dommage à autrui en tombant éventuellement par terre.

L'affirmation de l'architecte suivant laquelle le syndicat aurait refusé la pose de nouveaux caissons de volets pour des raisons de coût n'est étayée par aucune pièce et il lui aurait en tout état de cause, en tant que professionnel, appartenu de le rendre attentif sur les problèmes pouvant survenir, respectivement refuser d'accepter une telle mission.

Pour s'exonérer encore de la présomption de responsabilité pesant sur elle, la société SOCIETE2.) indique que les dommages auraient uniquement été causés par des défauts de réalisation et non pas par des défauts de conception.

Or cette affirmation est contredite par les constatations de l'expert GAROFOLI qui a retenu aussi bien un défaut de conception que des erreurs dans la réalisation des travaux.

Même si la norme NIT 257 du CSTC n'a pas encore existé au moment des travaux litigieux, l'expert a clairement retenu une conception non-conforme aux règles de l'art.

L'architecte affirme encore que la société SOCIETE3.) aurait passé outre ses instructions en procédant à la fixation des caissons et des rails alors que la façade isolante n'était pas encore terminée et en choisissant un type de joint inapproprié.

Le tribunal se doit cependant de noter que la mission de l'architecte ne se limite pas seulement à la conception de l'ouvrage mais il doit également surveiller les travaux. Ainsi, il lui aurait appartenu de rendre la société SOCIETE3.) attentive aux erreurs de réalisation commises. Il en est de même pour la société SOCIETE4.) en charge des travaux de façade, dont la réalisation était défectueuse.

La société SOCIETE2.) ne saurait partant s'exonérer de sa responsabilité.

A titre de cause exonératoire la société SOCIETE3.) affirme s'être contentée de faire les travaux commandés par l'architecte.

Il est de principe que l'entrepreneur répond de tout manquement aux règles de l'art et des obligations lui incombant. En raison des connaissances techniques dont elle dispose la société SOCIETE3.) devait en conséquence apprécier tous les problèmes liés à l'exécution des travaux de mise en œuvre de la menuiserie extérieure, travaux qu'elle ne conteste pas avoir exécutés.

Concernant les relations entre l'architecte et les autres intervenants, entrepreneurs, il est admis que l'entrepreneur n'est pas l'exécutant des ordres de l'architecte mais qu'il doit participer activement à la réalisation d'un ouvrage parfait. Il doit signaler toutes les erreurs qu'il pourrait détecter dans les plans réalisés par l'architecte. De même, tant dans la conception du projet que lors de la surveillance de la réalisation de l'ouvrage, l'architecte est tenu d'une obligation de résultat. En ce qui concerne plus particulièrement l'obligation de surveillance des travaux incombant à l'architecte, la jurisprudence considère que cette activité emporte dans le chef de l'architecte une obligation de résultat, sans cependant exiger de lui une présence constante sur le chantier. L'architecte doit veiller à l'exécution des travaux conforme aux plans qu'il a dressés, donner aux exécutants des directives précises et intervenir chaque fois qu'une tâche délicate requiert normalement sa présence. La seule limite à sa responsabilité consiste en ce qu'il ne saurait être déclaré responsable des vices et malfaçons d'exécution relevant de la technique propre et courante de l'entrepreneur et des autres corps de métier (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie LUXEMBOURGEOISE, Ed. 2014, numéro 620 et s., p. 638 et s.)

S'il est, en outre, vrai que l'entrepreneur et l'architecte ont, en théorie, des missions bien distinctes, le premier étant l'exécutant de la conception du second, l'architecte étant donc en principe tenu de répondre des vices de construction se rattachant à la conception et à sa réalisation matérielle, la jurisprudence exige cependant de l'entrepreneur qu'il collabore avec l'architecte et ne se soumette pas aveuglément et de manière passive à ses instructions, et de l'architecte, de diriger et de surveiller les travaux sans se désintéresser de la réalisation de l'œuvre qu'il a conçue. Les différents professionnels liés au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ne sauraient se retrancher les uns derrière les autres. Bien au contraire, ils doivent se contrôler réciproquement et les uns doivent signaler les fautes des autres. (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie LUXEMBOURGEOISE, Ed. 2014, numéro 614, p. 633).

Tel que développé ci-avant, en cas de concours de responsabilités, chacun des responsables d'un dommage ayant concouru à le causer en entier doit être condamné envers la victime à en assurer l'entière réparation, sans qu'il y ait lieu d'envisager l'éventualité d'un recours à l'égard d'un autre auteur. (cf Cass civ., 2e, SD1971.494, note Chabas)

Les différents intervenants responsables ne peuvent se décharger de leur responsabilité en invoquant des fautes des autres cocontractants ou du maître de l'ouvrage ayant concouru avec leurs propres fautes à la genèse du vice de construction. Il leur appartient, le cas échéant, de se décharger de tout ou partie de leur responsabilité dans le cadre de recours en garantie, respectivement d'actions récursoires.

Il s'en déduit qu'en l'espèce, il faut retenir qu'à l'égard du syndicat en tant que maître d'ouvrage, la responsabilité du constructeur prévue à l'article 1792 est engagée tant dans le chef de l'architecte que dans celui du façadier que dans celui de l'entreprise chargée de la menuiserie extérieure, alors que tous trois ont, chacun à leur niveau respectif, mais conjointement contribué à l'occurrence des désordres qui ont mis le syndicat dans la situation de devoir remettre en état l'intégralité de leur façade avant.

En l'absence de toute preuve d'une cause étrangère revêtant les caractères de la force majeure, les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) sont dès lors tenues en principe in solidum envers le syndicat des désordres dont ces intervenants sont responsables étant dus à des fautes communes, en raison du caractère indissociable des fautes individuelles.

En effet, le dommage ne résulte pas de la simple conjonction des fautes matérielles commises par les deux intervenants, mais de leur étroite implication, de sorte qu'il s'avère impossible de déterminer la part de chaque faute dans la genèse du dommage et de ses conséquences (cf. Cour 26 mars 2003, n° 26105 du rôle).

Il suit de ces considérations que la demande dirigée contre les sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.) est fondée en son principe sur base de l'article 1792 du Code civil.

- Réparation du préjudice

Le syndicat demande la réparation en nature.

La réparation en nature est le principe et la réparation par équivalent est l'exception. Il est admis que le créancier de l'obligation est en principe en droit de réclamer son exécution en nature.

En l'espèce, le principe même de la réparation en nature n'est pas contesté par les trois parties défenderesses.

L'expert arrive à la conclusion que le complexe de façade avant est fortement détérioré et non conforme aux règles de l'art, de sorte qu'il doit être retiré dans son intégralité. Ces opérations nécessitent la décompose totale du complexe de façade (enduit, panneaux isolants, colles et chevilles d'ancrage). L'ensemble des produits du nouveau complexe de façade (colle, dispositifs de fixations, panneaux isolants, enduits de base, filet d'armature, enduit de finition et accessoires divers) doit provenir du même fabricant et bénéficier d'un agrément technique en cours de validité.

Les travaux doivent par ailleurs répondre aux exigences du passeport énergétique émis à l'époque de la rénovation de l'immeuble et un nouveau passeport devra être établi.

L'expert retient que l'intégralité des coffres et des rails roulants doit être remplacé afin de mettre en œuvre des coffres et rails adaptés à une utilisation en façade isolante, fixés directement au gros-œuvre de l'immeuble au moyen de fixations adaptées. Cela est nécessaire afin d'assurer une bonne stabilité mécanique et de pouvoir mettre en

œuvre une étanchéité adéquate en périphérie de ces éléments, avant la mise en œuvre de la façade isolante.

Quant aux nez de balcon, une étude du détail technique doit être effectuée selon l'expert avant toute remise en état et ce afin de prendre en considération la gestion des eaux de pluie au droit de la jonction entre le garde-corps et le nez de balcon. La mise en œuvre de panneaux isolants hydrophobes, associée à un habillage en tôles de bardage des tranches de balcon et des sous-faces de ceux-ci semble plus approprié que la mise en œuvre d'une façade isolante pour l'expert.

Il y a partant lieu de faire droit aux conclusions de l'expert et de condamner les défendeurs à exécuter les travaux préconisés par l'expert et plus particulièrement :

- la société SOCIETE2.) :
 - o faire une étude de conception de la façade, y compris l'intégration des volets roulants et des balcons,
 - o réaliser des études type passeport énergétique
 - o réaliser le suivi du chantier de remise en état de la façade.
- la société SOCIETE3.) :
 - o fourniture et pose de coffres de volets roulants avec rails adaptés à une mise en œuvre en façade isolante, y compris fixations au gros-œuvre et raccords d'étanchéité en périphérie,
- la société SOCIETE4.) :
 - o mise en œuvre du nouveau complexe de façade : isolant thermique collé/chevillé, enduit de base armé et enduit de finition, y compris pièces de finition (rail de départ, baguettes APU, baguettes d'angles, filet de renfort etc).

Il y a lieu de charger l'expert GAROFOLI de la mission de surveillance de ces travaux. Les frais et honoraires y relatifs devront être supportés par les trois parties défenderesses.

Dans la mesure où l'exécution en nature doit réellement être de nature à satisfaire la victime et s'accompagner des garanties suffisantes, le tribunal ordonne que les travaux de remise en état devront débuter dans le mois de la signification du jugement à intervenir et être achevés dans un délai de six mois à compter de la signification du présent jugement.

Le tribunal considère qu'il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation des parties défenderesses d'une astreinte, aucun élément du dossier ne portant à croire qu'elles s'abstiendraient à exécuter les travaux de remise en état retenus à leur charge sur base du présent jugement.

Dans la mesure où l'expert préconise le remplacement de tous les coffres de volets, poste qui n'a pas été prévu dans l'offre initiale et qui constitue une plus-value pour le

syndicat, il y a lieu de retenir que les nouveaux coffres qui n'étaient pas prévus dans l'offre initiale resteront à la charge du syndicat.

Conformément à la demande du syndicat et des conclusions de l'expert, il y a encore lieu de condamner les sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.) *in solidum* au paiement du montant de 64.315,20 EUR (13.000 EUR au titre des frais d'installation de chantier et d'échafaudage, 19.824 EUR au titre de la dépose et mise en décharge contrôlée de l'ensemble du complexe de façade en partie courante ainsi qu'en sous-face nez de balcon, y compris isolant thermique et coffres de volets roulants, 1.000 EUR au titre du nettoyage du chantier et 30.491,20 EUR au titre des matériaux et fournitures).

Il y a lieu d'allouer les intérêts de retard à partir du 7 mars 2019, date de la demande en justice jusqu'à solde.

2. Demandes des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) quant aux quotes-parts de responsabilité

En cas de condamnation, la société SOCIETE2.) exerce un recours intégral contre les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE3.) et demande à ce qu'elles soient condamnées à la tenir quitte et indemne de toute condamnation.

La société SOCIETE3.) demande également à se voir tenir quitte et indemne par la société SOCIETE2.) en cas de condamnation.

Il y a lieu de rappeler qu'une action, tendant à voir dire qu'une partie est tenue de tenir une autre partie quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre, n'est pas à considérer comme une action récursoire d'un co-obligé à l'égard de l'autre. Une telle action n'existe qu'autant que le coauteur a effectivement indemnisé la victime au-delà de sa part, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (v. Ph. Le Tourneau, La responsabilité civile, Dalloz 1982, n° 666, p. 219 ; Lux. 22 mars 1983, P. 26, 113). La demande constitue par contre une demande en garantie simple exercée par un co-obligé à l'égard d'un autre co-obligé, tendant à voir fixer leurs parts de responsabilité respectives. Un tel partage est inopposable à la victime, mais il permet d'ores et déjà de fixer les droits respectifs des coresponsables (cf. Tribunal Luxembourg, 3 décembre 2013, nos 144.845 et 147.062 du rôle).

Dans les rapports des codébiteurs entre eux, l'obligation *in solidum* produit des effets comparables à l'obligation solidaire. Le débiteur *in solidum* qui a payé plus que sa part contributive dispose, en effet, d'un recours contre ses coobligés, destiné à assurer la répartition finale du poids de la dette. Ce recours peut être dirigé contre l'un des coobligés ou contre tous, y compris ceux qui n'auraient pas été l'objet d'une poursuite par la victime. En effet, il peut s'exercer aussi bien par voie principale, une fois le paiement du créancier effectué, que par voie accessoire : dans ce dernier cas, le codébiteur poursuivi par le créancier appelle en la cause ses coobligés pour faire directement fixer dans la décision qui le condamne personnellement au tout la part contributive de chacun (J. Mestre, J.-Cl. civil, Art. 1197 à 1216, Fasc. 30, mise à jour 01,2007, no 82).

Comme précisé ci-avant, les parties défenderesses sont tenues *in solidum* à l'égard du syndicat. Cela n'empêche cependant aucune de ces parties de se retourner contre ses coobligés.

La réparation en nature à effectuer par les trois parties défenderesses, telle que demandée par le syndicat et telle qu'elle sera ordonnée par le tribunal, ne correspond pas nécessairement à leur part de responsabilité dans la genèse du dommage.

Afin de faire déterminer les quotes-parts respectifs dans les manquements contractuels retenus par l'expert, aussi bien en ce qui concerne la réparation en nature que la condamnation *in solidum* au paiement du montant de 64.315,20, il y a lieu de renvoyer le dossier devant l'expert avec la mission de déterminer et de chiffrer, au vu des défauts de conception et des erreurs de réalisation, la part incombant à chacune des parties défenderesses dans le coût de remise en état de la façade de l'immeuble, en fonction de la contribution de chacune aux désordres constatés au rapport d'expertise et en tenant compte des réparations en nature qui seront effectuées par les trois intervenants.

En attendant, il y a lieu de réserver les demandes des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) à se voir tenir quitte et indemne.

3. Demandes accessoires

Dans son assignation, le syndicat a demandé la condamnation des parties défenderesse au paiement des frais et honoraires de l'expert de sorte que, contrairement aux affirmations de ces dernières, il ne s'agit pas d'une demande nouvelle et elle est recevable.

Au vu de la responsabilité retenue à l'égard des sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.), il y a lieu de déclarer cette demande également fondée et il y a lieu de les condamner *in solidum* aux frais d'expertise s'élevant au montant de 14.676,78 EUR, montant non autrement contesté.

Le syndicat réclame encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile contre les trois parties défenderesses.

Les sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.) demandent également la condamnation du syndicat au paiement d'une indemnité de procédure.

Conformément à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les frais exposés par elle et non compris dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

Il apparaît inéquitable de laisser à charge du demandeur l'entièreté de ses frais non compris dans les dépens. Sa demande est à déclarer fondée pour le montant de 2.000 EUR et il y a lieu de condamner les trois parties défenderesses *in solidum* au paiement du montant de 2.000 EUR.

Au vu du sort réservé à leur demande, les sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée à l'encontre du syndicat.

Par ces motifs

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

statuant en continuation du jugement no. 2022/TALCH17/00197 du 13 juillet 2022,

rejette le moyen de nullité pour libellé obscur des assignations des 6, 7 et 12 mars 2019,

déclare la demande recevable,

dit que le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) sis à L-ADRESSE1.) n'est pas forclos à agir contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL,

dit la demande fondée,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL à procéder à la réparation en nature des vices relevés par l'expert Hélène GAROFOLI dans son rapport du 8 août 2019 et plus particulièrement :

- la société SOCIETE2.) :
 - o faire une étude de conception de la façade, y compris l'intégration des volets roulants et des balcons,
 - o réaliser des études type passeport énergétique,
 - o réaliser le suivi du chantier de remise en état de la façade,
- la société SOCIETE3.) :
 - o fourniture et pose de coffres de volets roulants avec rails adaptés à une mise en œuvre en façade isolante, y compris fixations au gros-œuvre et raccords d'étanchéité en périphérie,
- la société SOCIETE4.) :
 - o mise en œuvre du nouveau complexe de façade : isolant thermique collé/chevillé, enduit de base armé et enduit de finition, y compris pièces

de finition (rail de départ, baguettes APU, baguettes d'angles, filet de renfort etc),

le tout sous la surveillance de l'expert Hélène GAROFOLI dont les frais et honoraires seront à la charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL,

ordonne que les travaux de remise en état devront débuter dans le mois de la signification du présent jugement et être achevés dans un délai de six mois à compter de la signification du présent jugement,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte,

dit que les nouveaux coffres qui n'étaient pas contenus dans l'offre initiale resteront à la charge du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) sis à L-ADRESSE1.),

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL à payer *in solidum* au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) sis à L-ADRESSE1.) le montant de 64.315,20 EUR avec les intérêts légaux à partir du 7 mars 2019 jusqu'à solde,

ordonne un complément d'expertise,

renvoie le dossier devant l'expert Hélène GAROFOLI, ayant ses bureaux à L-4210 Esch-sur-Alzette, 12, rue de la libération,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport détaillé et motivé de déterminer et de chiffrer, au vu des défauts de conception et des erreurs de réalisation, la part incombant à chacune des parties défenderesses dans le coût de remise en état de la façade de l'immeuble, en fonction de la contribution de chacune aux désordres constatés au rapport d'expertise et en tenant compte des réparations en nature et de la réparation par équivalent qui seront effectuées par les trois intervenants,

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL de consigner au plus tard le 18 février 2023 chacune la somme de 750 EUR à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir entre les parties au litige et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance, selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile,

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

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

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal 19 mai 2023 au plus tard,

charge Madame le vice-président Carole ERR 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 ou de refus de l'expert commis, il sera pourvu à son remplacement par simple ordonnance du magistrat chargé du contrôle de cette mesure d'instruction,

en attendant, réserve les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL à se voir tenir quitte et indemne,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL *in solidum* à payer au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) sis à L-ADRESSE1.) le montant de 14.676,78 EUR au titre de frais d'expertise,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL *in solidum* à payer au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) sis à L-ADRESSE1.) une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL de leur demande en condamnation du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) sis à L-ADRESSE1.) au paiement d'une indemnité de procédure,

réserve le surplus des demandes et les frais et dépens,

tient l'affaire en suspens dans l'attente du résultat de la mesure d'instruction.