

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH20/00090

Audience publique du jeudi vingt juin deux mille vingt-quatre.

Numéros 177901 et 181100 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, juge,
Daisy MARQUES, greffier.

I) 177901

ENTRE

Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « PERSONNE1.) », sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 1^{er} juin 2016,

comparaissant par Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. La société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg

sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit MULLER,

comparaissant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. La société anonyme SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit MULLER,

comparaissant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II) 181100

ENTRE

La société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'une assignation en intervention de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 12 octobre 2016,

comparaissant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. La société à responsabilité limitée PERSONNE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit GEIGER,

comparaissant par la société anonyme SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de

Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. La société anonyme SOCIETE5.) S.A. (anciennement SOCIETE6.) S.A.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit GEIGER,

comparaissant par Maître François TURK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. La société anonyme SOCIETE7.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit GEIGER,

comparaissant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4. La société à responsabilité limitée SOCIETE8.) S.à r.l. (anciennement SOCIETE9.) S.à r.l.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO8.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit GEIGER,

comparaissant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5. La société à responsabilité limitée SOCIETE10.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), en liquidation judiciaire, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO9.), représentée par son liquidateur judiciaire actuellement en fonctions, Maître Michel VALLET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit GEIGER,

comparaissant par Maître Pierre THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

Les faits tels qu'ils résultent de l'acte introductif d'instance ainsi que des pièces et conclusions échangées de part et d'autre peuvent se résumer comme suit :

La société anonyme SOCIETE2.) (ci-après : « la société SOCIETE2.) ») a, en sa qualité de promoteur immobilier, fait procéder à la construction de la Résidence PERSONNE1.) » sise à L-ADRESSE1.), dont les différents lots ont été vendus en état futur d'achèvement.

En tant que maître de l'ouvrage, la société SOCIETE2.) a chargé différents corps de métier de la conception et de l'exécution de cette résidence, laquelle s'inscrivait dans un projet immobilier global dit Projet « ALIAS1.) », consistant en la construction d'un complexe commercial, résidentiel et administratif à ADRESSE11.).

Les travaux ont été exécutés au courant des années 2006-2007 et l'ouvrage a été réceptionné de façon expresse en date du 28 novembre 2007.

En raison de désordres apparus principalement mais pas exclusivement au niveau de la façade de la Résidence PERSONNE1.) », un rapport d'expertise unilatérale a été dressé par l'expert PERSONNE3.) en date du DATE1.) 2014, à la demande du Syndicat des copropriétaires.

Par la suite, un rapport d'expertise contradictoire a été dressé à la demande de l'assureur en responsabilité civile décennale de la société SOCIETE2.), à savoir la société SOCIETE3.), Société Anonyme d'Assurances (ci-après : « SOCIETE3.) »), par le même expert en date du DATE2.) 2015.

Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « PERSONNE1.) » (ci-après : « le Syndicat ») poursuit actuellement le promoteur immobilier pour se voir indemniser du préjudice subi en raison des vices, défauts, sinon malfaçons constatés sur le bâtiment.

Le promoteur s'est retourné contre les divers intervenants au chantier afin de se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre.

Par exploit d'huissier du 1^{er} juin 2016, le Syndicat a ainsi fait donner assignation à la société SOCIETE2.) et à SOCIETE3.), à se présenter devant le tribunal de ce siège aux fins de les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à la réparation de son préjudice subi du fait des désordres affectant la Résidence PERSONNE1.) ».

L'affaire a été inscrite sous le numéro 177901 du rôle et soumise à l'instruction de la XIème section.

Par exploit d'huissier du 12 octobre 2016, la société SOCIETE2.) a ensuite mis en intervention la société à responsabilité limitée PERSONNE2.) S.à r.l. (ci-après : « l'architecte PERSONNE2.) », la société anonyme SOCIETE5.) S.A. (ci-après : « la société SOCIETE5.) », la société anonyme SOCIETE7.) S.A. (ci-après : « la société SOCIETE7.) », la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) S.à r.l. (ci-après : « la société SOCIETE8.) ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE10.) S.à r.l. (ci-après : « la société SOCIETE10.) »), actuellement en liquidation judiciaire.

L'affaire a été inscrite sous le numéroNUMERO10.) du rôle et soumise à l'instruction de la XIème section.

Par ordonnance du 12 décembre 2016, les affaires inscrites sous les numéros 177901 etNUMERO10.) du rôle ont été jointes dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

Par ordonnance du 23 novembre 2018, l'instruction de l'affaire a été clôturée une première fois.

Le dossier a été redistribué à la XXème section le 25 juin 2019.

Par jugement civil interlocutoire n° 2019TALCH20/00022 rendu en date du 7 novembre 2019, le tribunal de céans a rejeté le moyen tiré de la forclusion à agir ; partant, déclaré la demande du Syndicat recevable ; dit que les articles 1792 et 2270 du Code civil régissent la responsabilité de la société SOCIETE2.) pour les désordres apparus après la réception de la résidence en date du 28 novembre 2007 ; avant tout autre progrès en cause, ordonné une expertise complémentaire et nommé expert PERSONNE3.), avec la mission de concilier si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

- constater l'état actuel de la seule Résidence « PERSONNE1.) » sise à L-ADRESSE1.),
- déterminer l'ensemble des vices, défauts, sinon malfaçons éventuels affectant la prédite résidence,
- se prononcer sur les causes et origines de chaque désordre constaté,
- proposer les moyens pour y remédier, en fixer le coût et ventiler pour chaque désordre le coût en relation avec les travaux de la société SOCIETE2.), l'architecte PERSONNE2.) et des sociétés SOCIETE5.), SOCIETE7.), SOCIETE8.) et SOCIETE10.), pour le cas où le désordre serait dû à plusieurs causes, et
- se prononcer sur d'éventuelles moins-values, le tout en tenant compte de ses rapports d'expertise du DATE1.) 2014 et du DATE2.) 2015,

sursis à statuer pour le surplus et réservé les frais et dépens de l'instance.

Suivant ordonnance du 12 décembre 2019, l'expert PERSONNE4.) a été nommé en remplacement de l'expert PERSONNE3.).

Suivant ordonnance du 20 janvier 2020, l'expert PERSONNE5.) a été nommé en remplacement de l'expert PERSONNE4.).

L'expert judiciaire PERSONNE5.) a déposé son rapport d'expertise au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 9 novembre 2021.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 14 mars 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 25 avril 2024, l'instruction de l'affaire a été à nouveau clôturée.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 23 mai 2024 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Prétentions et moyens des parties

Les prétentions et moyens des parties résultent à suffisance du jugement civil interlocutoire n° 2019TALCH20/00022 du 7 novembre 2019, auquel le tribunal renvoie, et dont le dernier état, issu de leurs conclusions récapitulatives notifiées en date du 2 mai 2023 (pour le Syndicat), du 14 septembre 2023 (pour la société SOCIETE2.)), du 5 janvier 2024 (pour SOCIETE3.)), du 14 octobre 2022 (pour l'architecte PERSONNE2.)), du 10 octobre 2023 (pour la société SOCIETE5.)), du 23 novembre 2023 (pour la société SOCIETE7.)), du 25 octobre 2023 (pour la société SOCIETE8.)) et du 2 mars 2023 (pour la société SOCIETE10.)), se présente comme suit :

Le Syndicat

Dans le dernier état de ses conclusions, le Syndicat demande à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, la société SOCIETE2.) et SOCIETE3.) en sa qualité d'assureur en responsabilité décennale, au paiement de la somme totale de 104.650,21 euros TTC à titre principal et de la somme totale de 97.755,01 euros TTC à titre subsidiaire, sinon toute autre somme

à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il sollicite en outre la condamnation des parties précitées au paiement d'une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, outre les entiers frais et dépens de l'instance.

À l'appui de sa demande, le Syndicat fait valoir que la façade et la tuyauterie de la Résidence PERSONNE1.) » présenteraient des vices, défauts et malfaçons, mis en évidence par l'expert judiciaire PERSONNE5.).

Ce dernier aurait en effet relevé au point 7.4.3. de son rapport d'expertise du 9 novembre 2021 que le « *décollement de l'enduit de façade dans l'angle sud du bâtiment* » serait un désordre, dont le coût de réfection se chiffrant à un montant de 80.999,10 euros TTC, serait à supporter par le promoteur immobilier, soit la société SOCIETE2.).

Le Syndicat s'oppose cependant à prendre en charge les frais relatifs à la mise en place de l'échafaudage et aux autres mesures de protection.

En vertu du principe de la réparation intégrale du dommage et dans la mesure où les prestations dont question seraient nécessaires afin de remédier aux désordres imputables à la société SOCIETE2.), il y aurait lieu de condamner celle-ci, outre au paiement de la somme de 80.999,10 euros pour le désordre repris au point 7.4.3., au paiement de la somme supplémentaire de 20.685,60 euros, dont 14.601,60 euros pour la mise en place de l'échafaudage et 6.084.- euros pour la « *protection sol – menuiserie – garde-corps – démontage/remontage descente EP* ».

À titre subsidiaire, le Syndicat demande que les coûts pour la mise en place de l'échafaudage et des mesures de protection soient imposés à raison de 2/3 à la société SOCIETE2.).

Il incomberait pareillement à la société SOCIETE2.) de rembourser au Syndicat les frais d'expertise judiciaire par lui avancés à hauteur de la somme de 2.965,51 euros.

Ce serait à tort que la société SOCIETE2.) prétendrait que l'origine du décollement de l'enduit de façade dans l'angle sud du bâtiment ne serait pas un vice lui imputable. Il résulterait pourtant non seulement des rapports d'expertise extrajudiciaire PERSONNE3.) que la dégradation du crépi de façade serait due à des infiltrations d'eau et à des problèmes d'humidité, mais aussi du rapport d'expertise judiciaire PERSONNE5.) que ces infiltrations trouveraient leur origine dans le déboitement de la conduite d'eaux de pluie intégrée dans la gaine technique située dans l'angle sud du bâtiment. Ce dernier aurait d'ailleurs également constaté que le diamètre de cette conduite serait trop petit pour une évacuation correcte des eaux de pluie.

Le déboitement de la tuyauterie serait dû à un travail mal réalisé, dont la réparation incomberait à la société SOCIETE2.).

Tant la tuyauterie à l'origine des infiltrations d'eau que le crépi de façade endommagé suite à la mauvaise réalisation des travaux de tuyauterie constitueraient des gros ouvrages relevant de la garantie décennale.

Contrairement aux moyens de défense soulevés par la société SOCIETE2.), il ne résulterait nullement du rapport d'expertise judiciaire PERSONNE5.) que le dommage dont la réparation est demandée consisterait en un défaut d'entretien de la façade.

Selon l'expert judiciaire PERSONNE5.), la mise en place d'une tuyauterie de seulement 40 mm au lieu de 60 mm constituerait une malfaçon et la cause des dégâts apparus sur la façade serait précisément la mauvaise installation de la tuyauterie.

Le Syndicat conteste en tout état de cause toute intervention d'un tiers sur la conduite d'eaux pluviales dont s'agit.

Dans la mesure où il aurait dû être procédé à un carottage afin de constater le déboitement de la tuyauterie, celle-ci se trouvant encastrée dans le mur, aucune intervention d'un tiers ayant provoqué le déboitement n'aurait pu avoir lieu.

La société SOCIETE2.)

La société SOCIETE2.) expose avoir, en sa qualité de promoteur immobilier, respectivement de maître de l'ouvrage, chargé différents professionnels de la conception et de l'exécution de la construction de la Résidence PERSONNE1.) ».

En effet, par contrat d'architecte du 1^{er} décembre 2003, elle aurait chargé l'association momentanée PERSONNE2.) (anciennement la société SOCIETE11.)) et la société anonyme SOCIETE12.) (radiée du Registre du commerce depuis le mois de mai 2016), de la mission d'architecte pour la conception de tout le Projet « ALIAS1.) », en ce compris la Résidence « PERSONNE1.) ».

Par contrat du 1^{er} décembre 2003, elle aurait aussi mandaté la société SOCIETE5.) (anciennement la société SOCIETE6.)) de la mission de gestion, de coordination, de pilotage et de direction du chantier et chargé la société SOCIETE7.), par contrat signé en date du DATE3.) 2003, du contrôle technique des travaux de construction dans le cadre de la « garantie décennale » du prédit Projet « ALIAS1.) ».

La société SOCIETE2.) ajoute que suivant contrat du DATE4.) 2005 et avenant du DATE5.), la société SOCIETE8.) (anciennement la société SOCIETE9.)) se serait vue confier l'exécution des travaux d'étanchéité et de zinguerie au niveau de la toiture de la Résidence PERSONNE1.) », plus particulièrement du système d'évacuation des eaux pluviales, tandis que la société SOCIETE10.) aurait été en charge des travaux de façade isolante.

Elle soutient ensuite que l'ouvrage aurait été achevé et livré au courant des années 2006-2007, et qu'il aurait été réceptionné sans réserves en date du 28 novembre 2007, conformément au rapport final « ALIAS2.) – FIN DE TRAVAUX » dressé par la société SOCIETE7.) en date du 20 avril 2009.

Dans le dernier état de ses conclusions, la société SOCIETE2.) demande à voir constater la renonciation du Syndicat à sa demande en ce qui concerne les désordres repris aux points 7.4.1. et 7.4.2. du rapport d'expertise judiciaire PERSONNE5.).

Elle demande ensuite à voir constater « l'absence totale d'entretien en bon père de famille » de la résidence par le Syndicat ; voir écarter les conclusions de l'expert judiciaire PERSONNE5.) en ce qui concerne le désordre repris au point 7.4.3. à défaut pour celui-ci d'avoir justifié son hypothèse relative au défaut d'exécution comme origine du déboitement de la canalisation des eaux pluviales ; partant, voir débouter le Syndicat de sa demande de ce chef ; sinon à titre subsidiaire, voir entendre l'expert judiciaire PERSONNE5.) sur la question de l'origine du déboitement et voir donc surseoir à statuer en attendant l'audition de ce dernier.

Si par impossible la qualification de vice caché était retenue en ce qui concerne le désordre repris au point 7.4.3., la société SOCIETE2.) demande à voir confirmer que le prédit vice a trait à un menu ouvrage, partant voir déclarer le Syndicat forclos à agir et laisser à son unique charge les frais et dépens de l'instance, en ce compris les frais d'expertise judiciaire par lui avancés.

À titre tout à fait subsidiaire, pour autant que le tribunal venait à prononcer une condamnation à son encontre en ce qui concerne le désordre repris au point 7.4.3., la société SOCIETE2.) demande à voir déclarer les sociétés SOCIETE8.), SOCIETE7.) et SOCIETE5.) présumées responsables sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, partant voir condamner ces dernières solidairement, sinon *in solidum*, à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre et pour le cas où la société SOCIETE2.) était par impossible condamnée à prendre en charge les désordres repris aux points 7.4.1. et 7.4.2., voir condamner solidairement, sinon *in solidum* les sociétés SOCIETE8.), SOCIETE7.), SOCIETE5.), SOCIETE10.) et l'architecte PERSONNE2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre de ces chefs.

En tout état de cause, la société SOCIETE2.) demande à voir condamner solidairement, sinon *in solidum* SOCIETE3.) avec les parties mises en intervention à lui payer chacune une indemnité de procédure de l'ordre de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, outre les entiers frais et dépens de l'instance.

Au soutien de ses conclusions, la société SOCIETE2.) relève que le désordre relatif au « décollement de l'enduit de façade dans l'angle sud du bâtiment » (cf. point 7.4.3. du rapport d'expertise judiciaire PERSONNE5.)) aurait pour origine le « déboitement d'une conduite d'eau de pluie ».

Selon l'expert judiciaire, les moyens pour remédier à ce déboitement seraient simples : « *l'option la plus facile est de condamner cette descente d'eau de pluie [...]* » et se chiffreraient à hauteur de la somme de 1.600.- euros HTVA, de sorte qu'il ne s'agirait de toute évidence pas d'un vice décennal affectant un gros ouvrage au sens de la loi.

Il ressortirait du rapport d'expertise judiciaire que le désordre au niveau de l'enduit de la façade serait en réalité imputable à un défaut total d'entretien normal de l'immeuble.

Le Syndicat ne saurait maintenir sa demande à voir condamner le promoteur immobilier à plus de 100.000.- euros sur base du seul « *décollement de l'enduit de façade dans l'angle sud du bâtiment* », et faire supporter au promoteur immobilier les conséquences de l'absence totale d'entretien de la résidence.

La société SOCIETE2.) fait valoir que ni le déboitement lui-même de la conduite d'eaux pluviales, ni l'origine de ce déboitement n'auraient pu être effectivement constatés, l'expert judiciaire PERSONNE5.) n'ayant en effet que supposé l'existence d'un déboitement sans en faire le constat de manière formelle.

Comme cause à l'origine de ce déboitement, ce dernier aurait évoqué l'hypothèse d'un travail mal réalisé par les constructeurs en 2007, autrement dit d'une mauvaise installation de la conduite d'eaux pluviales, hypothèse que la société SOCIETE2.) conteste cependant pour être non-vérifiée.

Pour autant que l'hypothèse d'un déboitement soit retenue, diverses raisons pourraient expliquer celui-ci selon la société SOCIETE2.) : le fait qu'une personne se soit appuyée sur la sortie de cette canalisation (étant rappelé qu'elle se situe au niveau de la terrasse du copropriétaire PERSONNE6.)), sinon ait cogné contre cette canalisation. Une autre hypothèse possible serait celle de l'intervention d'un ou de plusieurs tiers sur cette canalisation après la réception de l'ouvrage en 2007, que ce soit dans le cadre de l'entretien annuel requis, ou lors d'interventions ponctuelles, notamment pour évacuer d'éventuels bouchons par jet d'eau à haute pression par exemple.

Au vu des éléments de la cause, la société SOCIETE2.) estime qu'il ne saurait être conclu qu'un déboitement de la conduite d'eaux pluviales supposé en 2021 soit dû à une prétendue mauvaise installation de cette conduite en 2007, soit 14 ans plus tôt.

Une cause bien plus probable, au vu du délai écoulé depuis la réception de l'immeuble, serait l'absence d'entretien approprié, sinon l'intervention défailante d'un tiers.

La société SOCIETE2.) rappelle à cet égard que s'agissant d'une conduite collectant l'eau de pluie en toiture, cette conduite aurait nécessité un entretien annuel pour éviter tout encrassement au fil du temps et renvoie sur ce point plus précisément aux recommandations du bureau de contrôle de la société SOCIETE7.) figurant en annexe de son rapport final « *ALIAS2.) – FIN DE TRAVAUX* » dressé lors de la réception de l'immeuble.

Un tel entretien annuel durant les 14 années d'occupation du bâtiment aurait nécessairement impliqué plusieurs interventions sur la conduite d'eaux de pluie après la réception de la résidence en 2007.

La société SOCIETE2.) donne aussi à considérer qu'aucun déboitement ou mauvais emboitement de cette conduite d'eaux pluviales n'aurait été constaté en cours de chantier, respectivement lors de la réception de l'ouvrage, ni lors des premières années d'occupation de la résidence. Si ce déboitement était lié à une mauvaise exécution des travaux d'installation de la conduite d'eaux pluviales, les désordres seraient alors apparus dès le départ, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. Or, entre la réception de l'ouvrage et la première expertise réalisée par l'expert extrajudiciaire PERSONNE3.), 7 années se seraient écoulées. Une intervention ultérieure sur cette conduite d'eaux pluviales, notamment dans le cadre d'un entretien, ou tout choc contre cette conduite pourrait être pareillement à l'origine du déboitement supposé. Une autre cause plausible serait un ou plusieurs encombrements de la conduite, d'autant plus si un entretien n'a jamais été effectué de manière appropriée.

Il s'ensuit que les hypothèses possibles à l'origine de ce déboitement seraient multiples.

Ceci serait d'autant plus vrai dans la mesure où l'absence d'entretien approprié de la résidence serait prouvée en l'espèce.

La société SOCIETE2.) insiste sur ce point que l'obligation d'entretien, y compris des conduites d'eaux pluviales, serait une obligation à charge du propriétaire de l'ouvrage.

Par conséquent, vu le nombre d'années écoulées depuis la réception, le lien causal entre l'exécution des travaux et un déboitement ne pourrait pas être établi.

En tout état de cause, si le Syndicat avait vérifié et entretenu annuellement, en conformité aux règles de l'art, les conduites d'eaux de pluie, ce simple déboitement n'aurait pas endommagé la façade.

La société SOCIETE2.) demande ainsi la convocation de l'expert judiciaire PERSONNE5.) afin que ce dernier prenne position sur les contestations par elle formulées, respectivement sur les différentes hypothèses plausibles pouvant être à l'origine du déboitement supposé, ces hypothèses pouvant éventuellement constituer des causes exonératoires de responsabilité dans le chef des constructeurs.

À titre subsidiaire, si par impossible le tribunal devait retenir un défaut d'exécution de la conduite d'eaux pluviales, la société SOCIETE2.) fait valoir qu'il s'agirait d'un vice affectant un menu ouvrage, de sorte que la garantie applicable serait tout au plus biennale. Au vu de l'origine présumée des désordres constatés au niveau de l'angle sud de la façade de la résidence, à savoir le déboitement d'une conduite d'eaux pluviales mais en aucun cas un vice d'exécution au niveau de la façade isolante elle-même, l'action du Syndicat serait à déclarer forclosée.

D'ailleurs pour remédier à ce déboitement, l'expert judiciaire PERSONNE5.) préconiserait simplement de condamner cette conduite, attestant par la même qu'il ne s'agirait pas d'un gros ouvrage. Le dommage constaté au niveau de l'enduit de façade, 14 ans plus tard, ne serait quant à lui que la conséquence, dans le temps, de l'absence d'entretien approprié par le Syndicat, respectivement de son inaction totale sur plusieurs années, de sorte que la demande de celui-ci serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée.

À titre encore plus subsidiaire, pour le cas où le tribunal devait considérer que le déboitement de la conduite d'eaux pluviales serait à qualifier de vice affectant un gros ouvrage, seul le montant relatif à la réalisation des travaux nécessaires pour remédier à ce déboitement ne pourrait être mis à charge des constructeurs. Les conséquences de l'inaction totale du Syndicat durant de nombreuses années ayant endommagé l'enduit de façade, devraient en tout état de cause rester à charge du Syndicat. Ce dernier ne saurait partant demander la condamnation de la société SOCIETE2.) à payer les frais d'un échafaudage dont le Syndicat a l'obligation d'assumer le coût dans le cadre des travaux d'entretien de sa façade, ni aux frais de réfection de l'enduit de la façade à l'angle sud du bâtiment, qui n'aurait été endommagé que du fait exclusif de l'inertie du Syndicat.

À titre tout à fait subsidiaire, si le tribunal devait prononcer une quelconque condamnation à l'encontre de la société SOCIETE2.) pour l'un quelconque des désordres constatés, celle-ci demande que les appels en garantie incidents formulés à l'encontre des parties mises en intervention soient déclarés fondés.

En ce qui concerne l'appel en garantie dirigé à l'encontre de la société SOCIETE8.), la société SOCIETE2.) donne tout d'abord à considérer que l'expert judiciaire PERSONNE5.) aurait indiqué à tort que la mauvaise réalisation de la conduite d'eaux pluviales serait imputable à la société SOCIETE13.), alors que ce serait bien la société SOCIETE8.) et non la société SOCIETE13.) qui serait intervenue sur cette conduite. Aux termes des pages 5 à 7 des conclusions notifiées en date du 22 mars 2017 par son mandataire constitué, la société SOCIETE8.) aurait en effet expressément reconnu avoir été l'exécutant du système d'évacuation des eaux pluviales en toitures. Cet aveu aurait d'ailleurs été repris par le tribunal dans le cadre de son jugement civil interlocutoire du 7 novembre 2019. En réponse aux moyens de défense soulevés par la société SOCIETE8.), le fait que celle-ci n'ait posé que la partie extérieure de cette conduite, venant s'emboîter dans la partie encastrée, importerait peu en l'espèce, en ce que la conduite d'eaux pluviales ne serait au final qu'un seul et même ouvrage permettant de faire évacuer les eaux de pluie collectées sur la terrasse en toiture par le bas du bâtiment. Par conséquent, si une condamnation était effectivement prononcée à l'encontre de la société SOCIETE2.) du fait du déboitement de la conduite d'eaux pluviales, la société SOCIETE8.) devrait l'en tenir quitte et indemne au vu de la présomption de responsabilité pesant sur elle en sa qualité de constructeur étant intervenu sur la conduite litigieuse.

Quant à l'appel en garantie dirigé à l'encontre de la société SOCIETE7.), la société SOCIETE2.) fait valoir que le bureau de contrôle aurait établi un rapport « ALIAS2.) – FIN DES TRAVAUX » sans aucune réserve quelconque, notamment quant à l'exécution des

descentes d'eaux pluviales, de sorte que la responsabilité de cette dernière serait pareillement engagée sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil.

S'agissant de la société SOCIETE5.), la société SOCIETE2.) déclare que celle-ci aurait été chargée de l'établissement des bordereaux de soumission, de la direction des travaux, de l'assistance à la réception de l'ouvrage et du contrôle de la bonne exécution des travaux. Dans la mesure où la société SOCIETE5.) n'aurait elle non plus émis aucune remarque quant à l'exécution des descentes d'eaux de pluie, sa responsabilité serait pareillement engagée à l'égard de la société SOCIETE2.).

En ce qui concerne ensuite l'appel en garantie dirigé à l'encontre de l'architecte PERSONNE2.) et de la société SOCIETE10.), la société SOCIETE2.) explique avoir mis les parties précitées en intervention dans le cadre de la demande initiale du Syndicat qui invoquait un défaut d'exécution, respectivement de conception au niveau de la façade isolante. Si les conclusions de l'expert judiciaire PERSONNE5.) étaient entérinées par le tribunal, la société SOCIETE2.) serait alors mise hors de cause en ce qui concerne les désordres repris aux points 7.4.1. et 7.4.2. du rapport d'expertise judiciaire, de sorte que les demandes dirigées à l'encontre de l'architecte PERSONNE2.) et de la société SOCIETE10.) seraient pareillement à déclarer sans objet. Si toutefois par impossible le tribunal devait condamner la société SOCIETE2.) en retenant un vice caché affectant la façade isolante, la responsabilité des parties précitées en tant que concepteur et exécutant seraient alors engagée à l'égard du promoteur.

S'agissant finalement de SOCIETE3.), la société SOCIETE2.) explique avoir souscrit une police d'assurance auprès de celle-ci couvrant la garantie décennale de l'immeuble. Ainsi, si par impossible elle était condamnée sur base de la garantie décennale, SOCIETE3.) devrait prendre en charge la condamnation prononcée à son encontre. Les exclusions invoquées par cette dernière concerneraient en réalité le défaut d'entretien de l'immeuble, respectivement tout désordre ne pouvant pas être qualifié de vice caché au sens de la loi. Si le tribunal retenait en l'espèce l'existence d'un vice caché affectant un gros ouvrage, les exclusions invoquées – qui s'interprèteraient au demeurant restrictivement – ne joueraient pas, de sorte que SOCIETE3.) devrait être condamnée à tenir la société SOCIETE2.) quitte et indemne de toute condamnation éventuelle prononcée à son égard.

SOCIETE3.)

SOCIETE3.) requiert à ce que la demande principale du Syndicat et la demande incidente de la société SOCIETE2.) telles que dirigées à son encontre soient déclarées non fondées, sinon à titre subsidiaire à ce qu'il soit constaté que le contrat d'assurance souscrit par la société SOCIETE2.) prévoit une franchise de 10 % par cause de sinistre avec un minimum de 3.838,15 euros.

SOCIETE3.) explique en effet que par contrat conclu le 12 septembre 2007, portant le n° de police 21/8357 et prenant effet le 28 novembre 2007, elle se serait engagée à assurer la société SOCIETE2.) en responsabilité civile décennale dans les limites et aux

conditions contractuelles prévues, partant à prendre en charge les réparations pécuniaires auxquelles la société SOCIETE2.) pourrait être tenue à l'égard du maître de l'ouvrage ou de l'acquéreur en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

À la page 4 des conditions générales, il serait prévu un certain nombre d'exclusions et à la page 2 des conditions particulières, une franchise déductible par cause de sinistre de 10 % avec un minimum de 2.500.- euros à l'indice 608,1, évalué au jour du sinistre, à savoir au 1^{er} janvier 2014, à 775,17, soit un montant de 3.838,15 euros.

SOCIETE3.) soulève en outre que le rapport final dressé par la société SOCIETE7.) prévoirait dans son annexe des conditions devant être accomplies en termes d'entretien pour que l'assurance puisse jouer.

En droit, SOCIETE3.) déclare se référer aux conclusions notifiées en cause par la société SOCIETE2.) et fait siens les moyens, arguments et demandes y formulés, sous réserve de ce qui suit :

SOCIETE3.) se prévaut en effet des conditions générales d'assurance décennale, prévoyant dans leurs exclusions générales les dommages résultant directement ou indirectement de la détérioration lente des façades en bois et/ou autres éléments en bois fixés à l'extérieur de l'immeuble du fait de champignons (mérule, champignons de moisissure, etc.) ; les frais résultant de l'entretien périodique nécessaire à la bonne conservation des surfaces extérieures, des menuiseries et des joints élastiques ; les dommages résultant directement ou indirectement d'un défaut d'entretien, d'un usage anormal, de l'usure ou de vieillissement normal ; y compris les frais résultant d'une aggravation ou d'une déficience existante.

Contrairement aux moyens développés par la société SOCIETE2.), les exclusions invoquées par SOCIETE3.) ne devraient pas s'interpréter restrictivement.

Une fois le risque couvert, l'assureur pourrait prévoir des exceptions au domaine embrassé par la formule de base. Il serait de principe que l'assuré réclamant l'intervention de l'assureur serait tenu de démontrer que le sinistre se situe dans le cadre de la garantie telle qu'elle résulte de la définition contractuelle du risque et il incomberait ensuite à l'assureur de prouver l'existence de la cause d'exclusion dont il se prévaut, de sorte que l'appel en garantie dirigé par la société SOCIETE2.) à l'encontre de SOCIETE3.) serait à rejeter.

L'architecte PERSONNE2.)

L'architecte PERSONNE2.) demande à voir constater que le Syndicat réduit sa demande en indemnisation au seul poste relatif au décollement de l'enduit de façade dans l'angle sud du bâtiment selon le point 7.4.3. du rapport d'expertise judiciaire PERSONNE5.), de sorte que la demande en garantie formulée à son encontre par la société SOCIETE2.) se limite pareillement à ce seul poste.

Il demande ensuite à voir dire que sa responsabilité n'est pas engagée pour ce poste, partant voir débouter la société SOCIETE2.) de son action en garantie telle que dirigée à son encontre et la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, outre les entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire constitué.

Au soutien de ses conclusions, l'architecte PERSONNE2.) déclare qu'aux termes de son rapport d'expertise, l'expert judiciaire PERSONNE5.) aurait relevé la présence de décollements de l'enduit de façade dans l'angle sud du bâtiment en retenant le déboitement d'une conduite d'eaux de pluie comme cause à l'origine de ce désordre. Dans la mesure où selon l'expert judiciaire PERSONNE5.) le déboitement de la conduite serait dû à l'installation défectueuse de cette conduite par la société SOCIETE13.), aucun vice de conception imputable à l'architecte ne serait établi, de sorte que la responsabilité de l'architecte ne saurait être recherchée en l'espèce.

Sur ce point, l'architecte rappelle avoir été chargé par la société SOCIETE2.) de la conception du Projet « ALIAS1.) » par contrat conclu en date du 1^{er} décembre 2003, l'article 2 de celui-ci excluant expressément diverses prestations, notamment « *le contrôle de l'exécution de l'objet sur sa conformité à l'autorisation de bâtir ou d'autres approbations, aux plans d'exécution ; le contrôle de l'exécution de l'objet sur sa conformité aux cahiers des charges et aux règles de l'art et l'inspection de l'objet pour contrôler l'élimination des malfaçons (levée des réserves) [...].* »

Aux termes de l'article 6 du prédit contrat d'architecte, les parties auraient donc convenu que « *du fait de la mission réduite, l'Architecte n'est chargé d'aucune mission de surveillance ni de coordination de l'exécution des travaux, sa responsabilité n'est donc pas engagée dans l'exécution des travaux [...].* »

Il résulterait ainsi du contrat conclu entre parties que l'ensemble des prestations en lien avec le contrôle de l'exécution des travaux par les différents intervenants ne faisait pas partie de la mission confiée à l'architecte, celle-ci s'étant exclusivement limitée à l'établissement de l'avant-projet, la préparation des demandes d'autorisations, la préparation des données pour que les intervenants établissent leurs plans d'exécution et leurs cahiers des charges.

L'expert judiciaire PERSONNE5.) mettant en cause l'exécution d'une conduite d'évacuation des eaux pluviales par la société exécutante et cette exécution n'ayant pas été vérifiée, surveillée ou contrôlée par l'architecte, ce manquement ne saurait être de nature à engager la responsabilité de ce dernier, de sorte que la demande incidente en garantie formulée par la société SOCIETE2.) à l'encontre de l'architecte PERSONNE2.) telle que basée sur un défaut d'exécution, sinon de conception de la façade serait à déclarer non fondée.

La société SOCIETE5.)

La société SOCIETE14.) demande que l'action en garantie dirigée à son encontre par la société SOCIETE2.) soit déclarée sans objet, sinon irrecevable, sinon non fondée.

À titre subsidiaire, si la demande du Syndicat à l'encontre de la société SOCIETE2.) était déclarée recevable et fondée, la société SOCIETE5.) demande à ce que sa mise en intervention soit rejetée pour absence de faute, sinon absence d'imputabilité dans son chef des désordres constatés et sollicite la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers frais et dépens de l'instance.

Au soutien de ses conclusions, la société SOCIETE5.) demande qu'il soit donné acte au Syndicat de sa renonciation à voir engager la responsabilité de la société SOCIETE2.) en ce qui concerne les désordres relevés aux points 7.4.1. et 7.4.2. du rapport d'expertise judiciaire PERSONNE5.). Dans ces conditions, la demande en intervention du promoteur immobilier formulée à l'encontre de la société SOCIETE5.) serait à déclarer sans objet, sinon irrecevable, sinon non fondée en ce qui concerne les prédicts désordres.

Pour le surplus, la société SOCIETE5.) déclare se rallier aux conclusions notifiées en cause par la société SOCIETE2.) quant au rejet des demandes principales formulées par le Syndicat.

À titre subsidiaire, si par impossible la responsabilité de la société SOCIETE2.) était engagée en l'espèce, la société SOCIETE5.) déclare que celle-ci resterait en défaut de prouver que les désordres constatés par l'expert judiciaire PERSONNE5.) au niveau de l'enduit de façade dans l'angle sud du bâtiment seraient imputables à la société SOCIETE5.).

La société SOCIETE5.) fait en effet exposer qu'elle aurait conclu un « *contrat de gestion de projet* » en date du 1^{er} décembre 2003 ensemble avec le promoteur SOCIETE2.) et qu'aux termes de son article 6, la mission de la société SOCIETE5.) aurait consisté dans la coordination, le pilotage et la direction des travaux au niveau de la phase d'étude, de chantier et de réception. L'article 8 du prédit contrat disposerait expressément que la société SOCIETE5.) « *décline toute responsabilité dépassant le cadre de sa mission telle que définie dans le contrat [...], n'est pas solidaire des architectes, des ingénieurs et des entrepreneurs [...] et n'assume aucune conséquence pécuniaire consécutive aux défaillances des autres partenaires à l'acte à bâtir.* »

La responsabilité décennale des constructeurs telle que régie par les articles 1792 et 2270 du Code civil ne lui serait pas applicable, alors qu'en tant que « *project manager* », elle n'aurait ni conçu, ni réalisé l'ouvrage dont question, d'autant plus que le « *project manager* » ne serait pas visé par les prédicts articles, le contrat de gestion conclu entre parties prévoyant d'ailleurs précisément que la responsabilité de la société SOCIETE5.) « *est celle du droit commun du Code civil luxembourgeois* ».

La société SOCIETE5.) donne également à considérer qu'au vu des stipulations contractuelles et notamment de l'article 1^{er} disposant qu'elle « *s'engage à assumer au mieux sa mission en observant les règles de l'art* », elle n'aurait été tenue que d'une obligation de moyens à l'égard de la société SOCIETE2.). À défaut pour celle-ci de rapporter la preuve que la société SOCIETE5.) n'aurait pas fait toutes les diligences nécessaires pour l'accomplissement de sa mission, respectivement la preuve d'une quelconque faute dans son chef, sa responsabilité ne saurait être engagée et la société SOCIETE2.) serait à débouter purement et simplement de l'ensemble de ses demandes telles que dirigées à l'encontre de la société SOCIETE5.).

Au vu du rapport d'expertise judiciaire PERSONNE5.), aucune faute dans l'accomplissement de sa mission ne saurait être reprochée à la société SOCIETE5.).

À supposer que l'obligation contractuelle contractée par la société SOCIETE5.) doive être considérée comme étant de résultat, il incomberait à la société SOCIETE2.) d'établir la participation de la société SOCIETE5.) à l'acte dommageable, ce qu'elle resterait en défaut de faire en l'espèce. L'expert judiciaire PERSONNE5.) n'imputerait lui non plus aucune participation de la société SOCIETE5.) aux désordres constatés. À l'instar de ce qui a été développé par la société SOCIETE2.), les causes du déboitement de la conduite d'eaux pluviales pourraient être multiples. Si par impossible le déboitement était à rechercher dans une intervention d'un corps de métier, ce défaut, apparu longtemps après la réception de la résidence, n'aurait de toute évidence pas pu être détecté par la société SOCIETE5.) dans le cadre du contrôle ponctuel de l'exécution de l'ouvrage, étant sur ce point précisé que l'embranchement des conduites d'eaux relèverait des tâches quotidiennes et non compliquées du constructeur pour lequel celui-ci serait seul responsable. Il n'aurait pas appartenu à la société SOCIETE5.) de contrôler les travaux pour lesquels aucune expertise particulière n'aurait été requise.

S'agissant du coût de la remise en état réclamé par le Syndicat, la société SOCIETE5.) se rapporte aux conclusions notifiées en cause par la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE7.)

La société SOCIETE7.) demande à voir donner acte au Syndicat qu'il renonce à sa demande en condamnation de la société SOCIETE2.) en ce qui concerne les mousses et algues de la façade et autour des tuyaux d'évacuation d'eaux pluviales, partant à voir déclarer la demande en garantie de la société SOCIETE2.) à l'égard de la société SOCIETE7.) sur ce point sans objet, sinon irrecevable, sinon non fondée.

En tout état de cause, elle demande à voir constater qu'elle n'a commis aucune négligence, ni aucun manquement à ses obligations contractuelles, ni aucune faute et que les désordres relevés par l'expert judiciaire PERSONNE5.) ne relèvent pas de la garantie décennale, partant à voir dire que sa responsabilité n'est pas engagée en l'espèce, de sorte qu'elle n'a pas à tenir la société SOCIETE2.) quitte et indemne d'une éventuelle condamnation prononcée à son égard.

Elle demande ainsi à voir ordonner sa mise hors de cause.

À titre subsidiaire, pour le cas où une condamnation était prononcée à l'encontre de la société SOCIETE2.) en ce qui concerne le décollement de l'enduit de façade dans l'angle sud de la résidence, la société SOCIETE7.) demande à voir ventiler le coût de l'échafaudage entre le Syndicat et l'ensemble des parties mises en intervention et en tout état de cause à voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire constitué.

Au soutien de ses conclusions, la société SOCIETE7.) donne à considérer que dans le cadre de ses conclusions notifiées en date du 3 janvier 2022, le Syndicat aurait renoncé à solliciter une condamnation de la société SOCIETE2.) en ce qui concerne les désordres liés aux mousses et algues de la façade et autour des tuyaux d'évacuation d'eaux pluviales. La demande principale sur ces points serait donc devenue sans objet, de sorte que la demande en intervention dirigée à l'encontre de la société SOCIETE7.) devrait pareillement être déclarée sans objet.

La société SOCIETE7.) rappelle ensuite les limites de la mission lui confiée par la société SOCIETE2.) ainsi que celles de son éventuelle responsabilité, telles que définies par le contrat conclu avec le promoteur immobilier en date du DATE3.) 2003.

En effet, suivant le prédit contrat, sa mission aurait été strictement limitée en la contribution de « *la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans le cadre de la construction du Projet d'Aménagement du « ALIAS1.) » à ADRESSE11.)* », étant précisé que « *le contrôle technique, objet de cette convention, exercé par SOCIETE7.) porte sur les gros ouvrages tels que définis par la Loi Luxembourgeoise du 28 décembre 1976 et l'Avis du Conseil d'Etat relatif à cette Loi.* »

En application de l'article 4 du contrat précité, « *[l]es missions confiées à SOCIETE7.) sont effectuées exclusivement par référence aux textes réglementaires luxembourgeois et aux directives et Avis Techniques délivrés par l'un des membres de l'ORGANISATION1.). Il n'appartient pas à SOCIETE7.) de s'assurer que ses avis sont suivis d'effet.*

Les missions de SOCIETE7.) ne se substituent en aucune manière aux contrôles des autorités administratives, ni aux différents intervenants à l'acte de construire.

[...].

Sur chantier, SOCIETE7.) n'exercera ses interventions que par examen visuel sur des parties visibles ou accessibles au moment de l'intervention. [...]. »

L'article 5 précise ensuite qu' « *[e]n tant que prestataire de service SOCIETE7.) n'est assujéti qu'à une obligation de moyen.*

Sa responsabilité ne peut être recherchée pour une mauvaise conception ou exécution d'ouvrages utilisés en fonction de destinations qui ne lui ont pas été signalées ou dont les documents ne lui ont pas été transmis. »

La société SOCIETE7.) fait valoir s'être conformée à ses obligations contractuelles et n'avoir commis aucune faute, ni aucune négligence susceptible d'engager sa responsabilité.

Ne s'étant pas vue confier une mission spéciale de surveillance générale et permanente des travaux, la société SOCIETE7.) ne saurait être tenue responsable des vices d'exécution relevant de la technique propre et courante d'un ou de plusieurs corps de métier spécialistes. En l'espèce, les désordres constatés ne relèveraient pas de son intervention, de sorte que sa responsabilité ne serait pas engagée.

La société SOCIETE7.) conteste d'ailleurs être soumise au régime des constructeurs et loueurs d'ouvrage au sens des articles 1792 et 2270 du Code civil alors qu'elle n'aurait jamais été associée ni à la conception de l'ouvrage aux côtés des architectes et ingénieurs concepteurs, ni n'aurait-elle eu à charge des prestations d'exécution et de pose de matériaux. Pour rappel, sa mission aurait été limitée à fournir une assistance à « *la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans le cadre de la construction du Projet d'Aménagement du « ALIAS1.) » à ADRESSE11.)* » en vue de permettre la souscription d'une assurance RC décennale/biennale. Elle aurait uniquement été tenue, dans le cadre de l'exécution des travaux, de faire des vérifications « *par sondages* » de la conformité de l'exécution des travaux avec les plans et les spécifications techniques de contrôle. Elle n'aurait donc nullement été chargée d'une surveillance, ni d'un contrôle général de l'ensemble des travaux pendant la phase d'exécution de manière permanente et constante. Elle ne saurait donc endosser une responsabilité de même nature et envergure que celle des intervenants principaux à titre de concepteurs et d'exécutants directement liés au maître de l'ouvrage par des contrats d'entreprise.

La responsabilité de la société SOCIETE7.) ne pourrait être engagée qu'au titre de sa responsabilité contractuelle générale, partant un manquement précis à une obligation contractuelle spécifique lié au préjudice allégué lui imputable devrait être démontré, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Selon l'expert judiciaire PERSONNE5.), le décollement de l'enduit de façade dans l'angle sud du bâtiment trouve son origine dans le déboitement de la conduite d'eaux de pluie. Pour arriver à cette conclusion, des investigations techniques étaient nécessaires et plus particulièrement un carottage. La société SOCIETE7.) soutient que les causes de ce déboitement pourraient être variées et il importerait de souligner que les dégâts en résultant ne seraient apparus qu'au courant des années 2014-2015. Or, la construction de l'immeuble ayant eu lieu au courant des années 2006-2007, il serait impossible que pendant plus de 7 ans aucun défaut n'ait pu être remarqué, ni que de l'eau se serait écoulée à l'extérieur du tuyau litigieux.

La société SOCIETE7.) ajoute par ailleurs que son intervention aurait eu lieu une fois les travaux achevés, partant après la fermeture de la gaine technique. À supposer ainsi que le défaut affectant la conduite d'eaux pluviales ait effectivement existé au moment de la construction, la société SOCIETE7.) n'aurait en tout état de cause pas été en mesure de la détecter, étant rappelé qu'aux termes du contrat du DATE3.) 2003, « SOCIETE7.) n'exercera ses interventions que par examen visuel sur des parties visibles ou accessibles au moment de l'intervention. [...] »

Or pour faire les mêmes constats que l'expert judiciaire PERSONNE5.), il aurait été nécessaire de procéder « au démontage des planches du revêtement de la terrasse de l'appartement de Mme PERSONNE6.) pour accéder à l'évacuation de cette terrasse » ainsi que par une inspection par caméra endoscopique du conduit d'évacuation. Si la société SOCIETE7.) avait pour mission de s'assurer que les évacuations d'eaux pluviales au niveau des terrasses étaient bien prévues, toujours est-il qu'elle n'aurait pas eu à vérifier le bon fonctionnement, ni les performances des tuyaux d'évacuation.

La société SOCIETE2.) resterait ainsi en défaut d'expliquer en quoi la responsabilité de la société SOCIETE7.) pourrait être engagée sur ce point, respectivement de rapporter la preuve d'un manquement, sinon d'une négligence de la société SOCIETE7.). L'expert judiciaire PERSONNE5.) n'aurait d'ailleurs retenu aucun manquement dans le chef de la société SOCIETE7.).

Dans ces conditions, la responsabilité de la société SOCIETE7.) ne serait pas engagée en l'espèce et elle ne saurait être condamnée à tenir la société SOCIETE2.) quitte et indemne d'une éventuelle condamnation prononcée à son égard.

À titre subsidiaire, pour le cas où une condamnation de la société SOCIETE2.) était prononcée et que la société SOCIETE7.) devrait l'en tenir quitte et indemne, cette dernière soutient que le coût de l'échafaudage ne pourrait pas être entièrement mis à charge de la société SOCIETE2.) dans la mesure où les travaux de nettoyage de la façade seraient à supporter par le Syndicat seul. Il conviendrait partant de ventiler le coût de celui-ci entre le Syndicat et les parties mises en intervention.

La société SOCIETE8.)

Dans le dernier état de ses conclusions, la société SOCIETE8.) demande que l'action du Syndicat telle que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE2.) soit déclarée irrecevable, sinon non fondée et que sa mise en intervention suive le même sort.

À titre subsidiaire, elle demande que les conclusions de l'expert judiciaire PERSONNE5.) quant aux causes et origines du déboitement de la conduite d'eaux pluviales soient écartées et à voir constater que ce n'est pas la société SOCIETE8.) qui a posé la conduite litigieuse, de sorte que sa responsabilité ne pourrait être engagée en l'espèce.

L'appel en garantie dirigée à son encontre par la société SOCIETE2.) serait partant à déclarer non fondé.

À titre plus subsidiaire, la société SOCIETE8.) sollicite un complément d'expertise sur les questions suivantes : « *si, dans l'hypothèse où le tuyau avait été mal posé depuis la construction du bâtiment en 2007, est-ce que les premiers dégâts seraient apparus à partir de l'année 2014 ou se seraient-ils manifestés avant ? ; [si], le bouchon dont fait état l'expert dans son rapport au point 7.2. a pu favoriser l'écoulement de l'eau dans les murs, [s'il est] possible que, par forte pluie, la pression de l'eau ne pouvant pas s'évacuer a été la cause du déboitement du tuyau ? [et] à l'aide des plans et des documents en sa possession, sinon en se rendant sur place [...] si la société SOCIETE8.) a posé le tuyau litigieux ou non ? ».*

Au soutien de ses conclusions, la société SOCIETE8.) déclare, en ce qui concerne le désordre relatif au décollement de l'enduit de façade dans l'angle sud du bâtiment, faire siennes les conclusions notifiées en cause par la société SOCIETE2.) en ce qu'elle conteste que le désordre dont question ait pour origine un travail mal réalisé par les constructeurs en 2007. Il s'agirait en effet d'une hypothèse non vérifiée par l'expert judiciaire, alors que non seulement le fait que le désordre soit dû à un déboitement ne serait pas prouvé, mais à supposer que tel soit le cas, cela aurait pu se produire à n'importe quel moment et pour diverses raisons au courant des nombreuses années qui se sont écoulées entre la construction de la résidence et l'apparition du désordre.

La société SOCIETE8.) considère ainsi également, à l'instar de la société SOCIETE2.), comme « *très peu probable* » que le déboitement de la conduite relève d'une erreur au niveau de sa pose mais plutôt d'un défaut d'entretien.

Pareillement, à supposer que le déboitement résulte d'une mauvaise exécution, il s'agirait en tout état de cause d'une vice affectant un menu ouvrage, de sorte que le Syndicat serait forcé à agir en réparation.

La demande du Syndicat serait ainsi à déclarer irrecevable, sinon non fondée.

En ce qui concerne le corps de métier ayant installé la conduite d'eaux pluviales, la société SOCIETE8.) conteste avoir été chargée de ces travaux de la part de la société SOCIETE2.), l'expert judiciaire PERSONNE5.) ayant expressément désigné la société SOCIETE13.) comme ayant mal réalisé l'installation de la conduite dont question. Si elle ne conteste pas avoir posé les descentes d'eaux pluviales en zinc au sein de la Résidence PERSONNE1.) », la société SOCIETE8.) déclare n'avoir posé que les tuyaux extérieurs et pas ceux encastrés dans la façade.

Au vu des conclusions de l'expert judiciaire PERSONNE5.), il conviendrait de solliciter des précisions sur ce point de sa part.

En tout état de cause, la société SOCIETE8.) produit aux débats son métré définitif des travaux de zinguerie sur lequel les quantités et les positions des tuyaux posés seraient précisément indiqués. Il résulterait du prédit métré, qu'un total de 178,20 mètres linéaires de tuyaux aurait été posé, soit 66 tuyaux de 2,70 mètres.

À défaut pour l'expert judiciaire ou toute autre partie en cause, de disposer d'un écrit démontrant quelle société a posé les tuyaux encastrés, il conviendrait de calculer le nombre de tuyaux en zinc visibles à l'extérieur de la résidence et de voir s'il y en a bien 66, ce qui démontrerait alors que la société SOCIETE8.) n'a pas posé les tuyaux encastrés.

Suivant contrat d'entreprise du DATE4.) 2005, la société SOCIETE8.) aurait en effet été chargée de l'exécution des travaux d'étanchéité et de zinguerie au niveau de la toiture de la Résidence PERSONNE1.) », plus particulièrement du système d'évacuation des eaux pluviales. Elle conteste formellement avoir été en charge des travaux de tuyauterie d'évacuation. Son intervention se serait limitée, outre les travaux d'isolation et d'étanchéité, et les travaux de couvre-murs au niveau de la toiture, aux seuls travaux supplémentaires d'isolation et d'étanchéité des terrasses et balcons, et aux travaux concernant les descentes d'eaux en zinc pour lesdites terrasses et balcons, conformément à l'avenant au contrat initial signé en date du DATE5.).

La société SOCIETE10.)

La société SOCIETE10.) sollicite l'entérinement des conclusions de l'expertise judiciaire PERSONNE5.) et demande à voir constater l'absence de vice caché affectant la façade isolante, partant voir dire que sa responsabilité n'est pas engagée en l'espèce, de sorte qu'elle n'est pas tenue de tenir la société SOCIETE2.) quitte et indemne d'une éventuelle condamnation prononcée à son égard.

Dans la mesure où l'origine du décollement de l'enduit de façade dans l'angle sud du bâtiment proviendrait d'un simple déboîtement d'une conduite d'eaux pluviales, sa responsabilité ne saurait être engagée, à défaut de tout lien avec l'enduit de façade.

Le désordre invoqué par le Syndicat ne lui serait donc pas imputable.

Elle demande ainsi qu'elle soit mise hors de cause et que la société SOCIETE2.) soit condamnée à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

3. Motifs de la décision

À titre liminaire, le tribunal rappelle que dans le cadre de son assignation introductive d'instance du 1^{er} juin 2016, le Syndicat recherchait la responsabilité de la société SOCIETE2.) en sa qualité de promoteur immobilier, en faisant valoir qu'à de nombreux endroits au niveau de la façade de la Résidence PERSONNE1.) », des salissures, dégradations, taches d'humidité ainsi que des dépôts de mousses, lichens et algues se présentant sous forme de traces verdâtres y seraient à constater et en mettant en cause la qualité de l'enduit de façade utilisé.

Suivant jugement civil interlocutoire n° 2019TALCH20/00022 rendu en date du 7 novembre 2019, le tribunal de céans a retenu que les désordres relevés par le Syndicat affectent manifestement un gros ouvrage et relèvent partant de la garantie décennale, de sorte que l'action du Syndicat, introduite par assignation du 1^{er} juin 2016, n'est pas prescrite, étant donné que la réception de la Résidence PERSONNE1.) » a eu lieu de manière expresse en date du 28 novembre 2007 et que le Syndicat a agi en réparation des vices dans le délai de garantie de dix ans à partir de ladite réception.

Or, dans la mesure où les rapports d'expertise extrajudiciaire PERSONNE3.) des DATE1.) 2014 et DATE2.) 2015 étaient imprécis quant aux causes et origines exactes des désordres constatés au niveau de la façade de l'immeuble, le tribunal de céans a ordonné un complément d'expertise.

Aux termes de son rapport d'expertise déposé au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 9 novembre 2021, l'expert judiciaire PERSONNE5.) a relevé 3 types de désordres, à savoir des mousses et algues (point 7.4.1.), des décollements d'enduit de façade autour des tuyaux d'évacuation d'eaux pluviales (point 7.4.2.) et des décollements d'enduit de façade dans l'angle sud du bâtiment (point 7.4.3.).

Quant aux causes et origines des désordres repris aux points 7.4.1. et 7.4.2., l'expert judiciaire PERSONNE5.) s'est prononcé comme suit :

« 7.4.1. Mousses et algues

L'origine de ces mousses, champignons ou algues apparaissant sur les façades, est liée à la pollution atmosphérique, à l'environnement plus ou moins arboré, à l'orientation des façades...

Le développement de ces micro-organismes est un phénomène connu de tous les professionnels de la construction. Il est inévitable. En fonction de la texture du support, ceux-ci apparaîtront plus ou moins rapidement. Ceux-ci peuvent même se développer sur des surfaces planes, type verre ou tôle métallique, comme c'est le cas sur les garde-corps dans cette résidence.

Les trois facteurs d'influence prépondérants pour le développement des micro-organismes sont [...] :

- la température*
- l'humidité*
- le substrat*

Les façades isolantes sont bien évidemment concernées par la problématique des développements de micro-organismes du fait que l'enduit absorbe une certaine quantité d'humidité.

Conscient de la problématique, les fabricants d'enduits de façade ont développé des adjuvants biocides qu'ils intègrent dans leurs produits lors de la fabrication.

Ces biocides sont toutefois solubles dans l'eau. Cela implique qu'ils se délavent progressivement et leur protection diminue donc avec le temps.

De manière générale, on retrouve dans la littérature technique que l'effet des biocides utilisés actuellement est limité à une durée d'environ 3 à 5 ans. Il est donc logique de retrouver ces micro-organismes sur les façades de la résidence.

À ce jour, aucun entretien de la façade isolante n'a été réalisé par la copropriété.

7.4.2. Façade autour des tuyaux d'évacuation EP

Les auréoles apparues dans un premier temps, suivies par la suite des décollements d'enduit, sont liées au fait que le joint souple autour desdits tuyaux n'ont jamais été renouvelés. L'eau amenée par la pluie a fini par s'infiltrer dans l'enduit et a provoqué son décollement dans le temps.

Il s'agit ici d'un défaut d'entretien des joints souples. »

(cf. page 13 du rapport d'expertise judiciaire).

Quant aux moyens de réfection des prédicts désordres, l'expert judiciaire PERSONNE5.) a conclu qu' « [é]tant donné que ce type d'intervention relève de l'entretien normal du bâtiment, les coûts de ces travaux [s'élevant à la somme totale de 44.474,98 euros TTC (43.674,98 + 800)] ne peuvent être ventilés vers les différentes parties défenderesses. » (cf. pages 14 et 15 du rapport d'expertise judiciaire).

Il découle ainsi du rapport d'expertise judiciaire que s'agissant des désordres repris aux points 7.4.1. et 7.4.2., ceux-ci relèvent d'un défaut d'entretien imputable à la copropriété.

Le tribunal constate d'ailleurs que dans le dernier état de ses conclusions notifiées en cause, le Syndicat ne réclame plus d'indemnisation en ce qui concerne les désordres repris aux points 7.4.1. et 7.4.2. du rapport d'expertise judiciaire PERSONNE5.).

Il échet de lui en donner acte.

Dans ces conditions, eu égard au résultat du rapport d'expertise judiciaire PERSONNE5.) et conformément aux conclusions notifiées en cause par la société SOCIETE2.), les appels en garantie dirigées par celle-ci à l'encontre des parties mises en intervention suivant exploit d'huissier de justice du 12 octobre 2016 sont d'ores et déjà à déclarer non fondés en ce qui concerne les prédicts désordres.

Le litige opposant les parties en cause porte ainsi à l'heure actuelle uniquement sur les désordres repris au point 7.4.3. du rapport d'expertise judiciaire, consistant en des « décollements d'enduit dans l'angle sud du bâtiment ».

L'expert judiciaire PERSONNE5.) expose tout d'abord avoir fait les constats suivants lors de la visite des lieux des 12 mars 2020 et 25 mars 2021 :

« 7.1.3. Façade Sud-Est

[...].

Des décollements importants d'enduit sont visibles à l'angle gauche de la façade a niveau du rez-de-chaussée.

7.1.4. Façade Sud-Ouest

Le même phénomène de décollement de façade est également visible dans le retour de l'angle sur cette façade.

[...].

7.1.5. Parking

[...].

Des traces d'infiltration sont visibles dans l'angle intérieur du garage correspondant aux dommages extérieurs :

- *Humidité au niveau des deux fenêtres de briques de verre ;*
- *Traces au droit des trous de banche dans le voile en béton.*

7.1.7. Appartement 1^{er} étage

Lors de la visite technique du 25/03/21, l'appartement de M. PERSONNE7.) a été visité. Il se situe à l'angle des façades SE et SO. Les constants suivants ont été dressés :

- *Présence de moisissures au niveau du mur contre la gaine technique dans la zone des meubles haut de la cuisine,*
- *Humidité mesurée sur le mur en partie haute, ainsi qu'en pied de mur. Des valeurs s'élevant jusqu'à 120 digits sont mesurées à l'aide du ALIAS3.), soit un état fortement humide du support. »*

(cf. pages 7 à 10 du rapport d'expertise judiciaire).

Il a ensuite procédé à des investigations techniques, relatées comme suit :

« Lors de la visite technique du 25/03/21, la partie SOCIETE8.) a procédé au démontage des planches de revêtement de la terrasse de l'appartement de Mme PERSONNE6.) pour accéder à l'évacuation de cette terrasse. Cette terrasse étant située à l'angle des façades SE et SO, là où les décollements d'enduit sont constatés au niveau de la façade isolante.

Il a été constaté qu'une isolation thermique a été posée entre les longrines support des planches de revêtement. L'avaloir a un diamètre de 40 mm.

Une inspection par caméra endoscopique du conduit d'évacuation a été réalisée, sur une distance de quelques dizaines de centimètres. La caméra n'a pas pu être introduite plus en aval, suite vraisemblablement à la présence d'un coude de 90 ° connectant la buse de 40 mm à la descente verticale. Cette inspection caméra a permis de constater un déplacement de l'assemblage ainsi qu'une stagnation d'eau dans la conduite.

Lorsque de l'eau est versée dans l'avaloir, il est constaté que le niveau d'eau monte dans la conduite, jusqu'à remplissage quasi complet. L'eau finit par s'évacuer lentement. Il doit donc y avoir un bouchon plus en aval dans la descente d'eau de pluie.

Ne pouvant pas descendre la caméra endoscopique plus en aval dans le tuyau d'évacuation des eaux de pluie, il a été convenu de réaliser un carottage dans le mur renfermant la gaine technique afin de pouvoir continuer l'inspection de cette dernière.

En date du 19 mai 2021, la société SOCIETE15.) a réalisé ce carottage. La caméra endoscopique a ensuite été descendue dans la gaine technique entre les tuyaux de descentes. Il a pu être constaté que le tuyau de descente d'eau de pluie de la terrasse de Mme PERSONNE6.) est déboîté à environ 5 mètres du trou percement réalisé dans le mur, soit à mi-hauteur de l'appartement du premier étage. »

(cf. pages 11 et 12 du rapport d'expertise judiciaire).

Quant aux causes et origines de ces désordres (point 7.4.3. « *Décollements d'enduit dans l'angle sud du bâtiment* »), l'expert judiciaire PERSONNE5.) a expliqué que :

« Dans un premier temps, il y a lieu de noter que le diamètre de 40 mm est trop petit pour une évacuation d'eau de pluie. Suivant la Note d'Information Technique 270 (« Installations d'évacuation gravitaire des eaux pluviales des bâtiments »), le diamètre minimum intérieur d'un tuyau d'évacuation d'eau de pluie est de 60 mm. Cette malfaçon n'est toutefois pas directement à l'origine des décollements d'enduit.

Les dommages à la façade trouvent leur origine dans le déboîtement du tuyau de descente dans la gaine technique faisant en sorte que l'eau s'écoule hors dudit tuyau pour s'accumuler sur la dalle en tête du parking. Elle s'infiltre ensuite dans les blocs de maçonnerie et finit par faire éclater l'enduit. Le déboîtement du tuyau de descente est également responsable de l'humidité mesurée au droit de cette gaine technique dans l'appartement du premier étage, ainsi que des traces d'humidité visibles sur la face intérieure des murs dans l'angle sud du parking. »

Quant aux moyens de réfection des prédicts désordres, l'expert judiciaire PERSONNE5.) a déclaré ce qui suit :

« Les travaux relatifs à ces dommages sont plus conséquents. Ils devront être fait en coordination avec les travaux du poste 7.5.1. [mousses et algues] de sorte à bénéficier de la présence de l'échafaudage et des protections déjà en place.

Il y aura lieu de décaper et évacuer l'enduit dans les zones où celui-ci n'adhère plus. Etant donné l'envergure de la zone endommagée, il ne peut être question d'une intervention localisée. Un nouvel enduit et filet seront à mettre en place, avant enduite de finition et peinture. Sont concernées par cette intervention, les deux façades Sud-Ouest et Sud-Est.

Ces travaux ne pourront être réalisés qu'après avoir corrigé la cause, à savoir le déboitement du tuyau dans la gaine technique. Pour ce faire, l'option la plus facile est de condamner cette descente d'eau de pluie qui ne reprend qu'une partie de la surface de la terrasse eu dernier étage. L'évacuation actuelle de diamètre 40 mm est ainsi à fermer et à remplacer par une nouvelle évacuation de diamètre 60 mm minimum qui rejettera directement les eaux à l'extérieur via un percement réalisé dans l'allège de la terrasse.

L'origine de ces défauts étant à rechercher dans le déboitement de la conduite d'eau de pluie intégrée dans la gaine technique située dans l'angle sud du bâtiment, il s'agit là d'un travail mal réalisé par la société SOCIETE13.), non reprise dans les parties défenderesses. Ainsi ces coûts sont à imputer à la partie SOCIETE2.) ayant contracté avec la société SOCIETE13.). »,

et chiffre le coût total des travaux de réfection à la somme de 80.999,10 euros TTC, y non compris les frais d'installation de l'échafaudage, de la bâche de protection et de la protection du sol, de la menuiserie, du garde-corps ainsi que du démontage/remontage de la descente d'eaux pluviales, s'élevant à 20.685,60 euros TTC (14.601,60 + 6.084) (cf. pages 14 à 16 du rapport d'expertise judiciaire).

Le tribunal relève d'emblée que dans la mesure où les parties s'accordent pour dire que les désordres repris au point 7.4.3. du rapport d'expertise judiciaire, tels qu'examinés ci-avant, ne relèvent pas d'un défaut de conception, ni d'un défaut d'exécution de la façade en tant que telle, les appels en garantie dirigés par la société SOCIETE2.) à l'encontre de l'architecte PERSONNE2.), en tant que concepteur, et de la société SOCIETE10.), en tant qu'exécutant des travaux de façade, sont à déclarer non fondés, de sorte qu'il y a lieu de les mettre d'ores et déjà hors de cause en l'espèce.

Le tribunal rappelle que la responsabilité quant aux désordres dénoncés de la société SOCIETE2.) en sa qualité de promoteur-vendeur en état futur d'achèvement est à apprécier selon les principes érigés aux articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil et qu'en s'engageant dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur

a l'obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vices et malfaçons, conformes aux règles de l'art, au cahier des charges et aux dispositions du marché.

Conformément aux dispositions de l'article 1147 du Code civil, le créancier d'une obligation de résultat peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation. Ainsi, les acquéreurs d'un immeuble à construire n'ont qu'à établir la matérialité des désordres. Le vendeur-promoteur étant tenu à une obligation de résultat d'exécuter des travaux exempts de vices, sa responsabilité est présumée dès lors que le vice est constaté (cf. TAL, 20 novembre 2013, n° 152692 ; THIELEN (L.) et CHAPON (C.), Droit de la construction au Luxembourg, éd. Promoculture, 2018, p.261).

Le constructeur, tenu d'une obligation de résultat fondée sur l'article 1147 du Code civil et sur lequel pèse une présomption de responsabilité, peut s'exonérer de celle-ci par le fait d'un tiers qui revêt les caractéristiques de la force majeure (cf. CA, 21 février 2001, Pas. 32, p. 30). Mais pour être exonératoire, le fait d'un tiers doit revêtir les caractères de la force majeure et ne provenir ni d'un co-locateur d'ouvrage, ni d'un sous-traitant.

Aucun intervenant réputé constructeur ne peut donc exciper de la faute des autres constructeurs pour échapper à sa responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage. Il en résulte que le fait d'une personne participant, d'une manière ou d'une autre, à la réalisation de l'ouvrage, ne saurait avoir un caractère exonératoire (cf. TAL, 2 décembre 2005, n° 84047 ; CA, 13 décembre 2000, n° 23592 ; JPL, 11 mai 2016, n° 1962/16).

Ainsi, à supposer les fautes des autres intervenants établies, elles ne présentent pas les caractéristiques d'un cas de force majeure (cf. THIELEN (L.) et CHAPON (C.), op.cit., p.147). Il en découle que même si le vendeur-promoteur a sous-traité, les désordres constatés sont réputés imputables à son fait, car il répond des sous-traitants comme de lui-même à l'égard des acquéreurs en vertu du principe général édicté à l'article 1797 du Code civil, aux termes duquel « *l'entrepreneur répond du fait des personnes qu'il emploie* » (cf. CA, 3 novembre 1999, n° 21606).

L'article 1646-1 du Code civil prévoit que « *[l]e vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur.* »

L'article 1646-1 précité assimile donc le vendeur d'un immeuble à construire au constructeur par rapport aux garanties biennale et décennale qu'il va devoir fournir au profit de l'acquéreur.

Le régime instauré par les articles 1792 et 2270 du Code civil prévoit soit une garantie décennale, soit une garantie biennale pour les constructeurs, suivant la nature des ouvrages affectés.

L'article 1792 du Code civil dispose que « [s]i l'édifice périt 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 » tandis que l'article 2270 dudit code énonce que « [l]es architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont fait ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages. »

Il est de jurisprudence constante au Luxembourg que concernant la garantie décennale, l'article 2270 du Code Civil n'a aucune fonction propre à remplir et ne fait que rappeler, sous l'angle de la prescription, l'article 1792 du même code, même s'il y a une différence de rédaction. Ces deux dispositions instituent dès lors une garantie décennale pour les gros ouvrages et une garantie biennale pour les menus ouvrages (cf. ELVINGER (M.), La responsabilité civile des constructeurs dans les législations et jurisprudences luxembourgeoises, Pasicrisie 1992, p. 438 ; TAL, 16 octobre 2013, n° 146827).

En matière de vente d'immeubles à construire, sont considérés comme vices de construction, non seulement les vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble mais de façon générale toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité (cf. CA, 15 octobre 1987, Pas. 27, p. 188).

Pour que la garantie décennale entre en jeu, il faut que l'on se trouve en présence d'un gros ouvrage – par opposition au menu ouvrage soumis à la garantie biennale – que le vice en affecte la solidité – par opposition à des vices de gravité mineure, soumis au droit commun de la responsabilité.

La garantie décennale porte sur les dommages qui affectent le gros-œuvre, c'est-à-dire l'édifice en lui-même alors que la garantie biennale porte sur les dommages affectant les menus ouvrages, correspondant aux éléments d'équipement qui sont dissociables de l'édifice. S'agissant de la distinction entre gros et menu ouvrage, il est admis que constitue un gros ouvrage, toute construction d'une certaine importance qui forme un tout complet et qui correspond à un élément durable. Il doit être retenu comme critère non seulement la fonction de l'ouvrage dans l'édifice pour sa stabilité et sa sécurité mais encore son utilité en ce sens que les malfaçons qui l'affectent rendent l'édifice impropre à sa destination. Doivent ainsi être qualifiés de gros ouvrages les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et, ensuite, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité du bâtiment, à l'exclusion des parties mobiles (cf. CA, 11 juillet 2012, n° 37825 ; CA, 19 juin 2013, n° 37858). De par sa fonction, un gros ouvrage est un élément essentiel et indispensable pour garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité de la construction. Le critère est en principe tiré de la nature et de la destination de l'ouvrage, et non des caractères ou de l'importance d'un vice qui l'affecte (cf. CA, 11 juillet 2012, n° 37825) ou du coût de la remise en état (cf. CA, 30 septembre 2008, n° 32308). En effet, la garantie décennale doit couvrir les simples malfaçons sous la seule condition qu'ils intéressent les gros ouvrages.

Le coût de la remise en état n'a pas à être pris en considération : le choix du régime légal applicable à la responsabilité civile ne doit pas dépendre de l'ampleur du dommage ou des intérêts financiers en jeu. Si l'existence d'un dommage est suffisante, il est également nécessaire. Des défauts mineurs courants qui ne peuvent être évités et auxquels le maître de l'ouvrage doit s'attendre ne peuvent engager la responsabilité décennale des constructeurs. La responsabilité décennale est dès lors engagée par toute défectuosité grave qui dépasse la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans la construction.

Par opposition, doit être qualifié de menu ouvrage, tout élément qui n'est réalisé qu'à titre de liaison, de décoration du gros ouvrage ainsi que celui qui ne participe pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement est admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf, sans destruction (cf. CA, 29 juin 1984, Pas. 26, p. 184).

À l'instar de ce que le tribunal de céans a retenu dans son jugement civil interlocutoire n° 2019TALCH20/00022 du 7 novembre 2019, la façade du bâtiment range parmi le gros ouvrage (cf. CA, 11 janvier 2006, nos 2966 et 2977 ; CA, 6 juin 2007, nos 31120 et 31648), qualification qui s'impose en raison de la fonction de la façade qui, en assurant l'isolation et l'étanchéité de la construction, est un élément essentiel et indispensable pour en garantir à la fois l'habilité et la durabilité (cf. CA, 11 janvier 2006, n° 29699 ; TAD, 8 mai 2007, n° 10615).

Par ailleurs, s'il est de principe que le délai est de dix ans pour les gros ouvrages et de deux ans pour les menus ouvrages conformément à l'article 2270 du Code civil, il reste que si les désordres aux menus ouvrages sont la conséquence de vices apparus aux gros ouvrages, le délai pour les menus ouvrages est également de dix ans, les vices apparus aux menus ouvrages trouvant leurs cause et origine dans les vices apparus aux gros ouvrages (cf. CA, 30 septembre 2008, n° 32308).

En l'espèce, dans la mesure où les désordres constatés par l'expert judiciaire PERSONNE5.) se manifestent au niveau de la façade de la Résidence PERSONNE1.) », ils affectent par conséquent un gros ouvrage et relèvent ainsi de la garantie décennale.

Dans son jugement civil interlocutoire n° 2019TALCH20/00022 du 7 novembre 2019, le tribunal de céans avait d'ailleurs d'ores et déjà statué sur le moyen tiré de la forclusion à agir dans le chef du Syndicat tel que soulevé par les parties assignées, en retenant que le Syndicat avait agi dans le délai de garantie de dix ans à partir de la réception de l'immeuble, de sorte que sa demande n'était pas prescrite (cf. page 19).

S'agissant des causes et origines des prédicts désordres, force est de constater que les parties assignées et mises en intervention critiquent le rapport d'expertise judiciaire pour avoir retenu le déboitement d'une conduite d'eaux pluviales comme ayant provoqué les décollements d'enduit de façade dans l'angle sud de la résidence, déboitement qui, selon l'expert judiciaire PERSONNE5.), aurait mal été réalisé lors des travaux de construction entrepris au courant des années 2006-2007.

Or, outre le fait que l'existence du déboitement en tant que tel n'aurait jamais été constatée de manière formelle par l'expert judiciaire PERSONNE5.), les parties défenderesses estiment que le prédit déboitement pourrait s'expliquer par plusieurs autres raisons vu le nombre important d'années écoulées entre la réception de l'ouvrage (28 novembre 2007) et l'apparition des désordres (courant de l'année 2014).

Elles demandent ainsi à voir ordonner un complément d'expertise sur ce point.

Étant donné que les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE8.) s'opposent également quant au corps de métier ayant installé la conduite d'eaux pluviales litigieuse, il y aurait également lieu de questionner l'expert judiciaire à cet égard, ce dernier ayant déclaré que ce serait la société SOCIETE13.) qui aurait mis en place la conduite dont s'agit.

S'il est vrai que les parties sont libres de contester les données d'un rapport d'expertise en invoquant tout élément de nature à mettre en doute les conclusions du rapport et que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est toutefois de principe que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et circonspection, et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (cf. CA, 18 décembre 1962, Pas. 19, p. 17), ou lorsqu'il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (cf. CA, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28).

Il appartient alors au tribunal d'examiner si les contestations émises à l'égard des rapports d'expertise sont fondées ou dépourvues de pertinence, s'il a besoin d'informations complémentaires de la part de l'expert ou si lesdites contestations permettent d'admettre que l'expert s'est trompé dans ses conclusions, étant rappelé qu'en application des principes directeurs régissant la charge de la preuve découlant des articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil, il incombe à chaque partie de prouver les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

En l'espèce, le tribunal relève tout d'abord, contrairement aux moyens de défense développés par les parties assignées, que l'existence du déboitement de la conduite d'eaux pluviales a bel et bien été constatée de manière formelle par l'expert judiciaire PERSONNE5.) et ce à deux reprises : par inspection par caméra endoscopique lors de la visite du 25 mars 2021 (« [c]ette inspection caméra a permis de constater un déplacement de l'assemblage ainsi qu'une stagnation d'eau dans la conduite. », cf. page 11 du rapport d'expertise judiciaire) et en date du 19 mai 2021 lors de la réalisation du carottage (« [i]l a pu être constaté que le tuyau de descente d'eau de pluie de la terrasse de Mme PERSONNE6.) est déboité à environ 5 mètres du trou percement réalisé dans le mur, [...] », cf. page 12 du rapport d'expertise judiciaire).

Les reproches adverses émis quant à l'existence simplement « supposée » du déboitement de la conduite d'eaux pluviales tombent dès lors à faux.

Le tribunal estime cependant opportun, au vu des contestations circonstanciées émises par les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE8.), *a priori* non dénuées de tout fondement, de convoquer l'expert judiciaire PERSONNE5.) afin que ce dernier se prononce sur les interrogations soulevées par ces dernières, à savoir :

- sur base de quels éléments en sa possession, est-ce que l'expert judiciaire a déclaré que c'était la société SOCIETE13.) qui a installé la conduite d'eaux pluviales déboîtée ?
- si l'installation de la conduite d'eaux pluviales a été mal réalisée lors des travaux de construction ayant eu lieu au courant des années 2006-2007, est-ce que les dégâts sur la façade de la Résidence PERSONNE1.) » n'auraient alors pas dû apparaître avant l'année 2014 ?
- au vu du nombre d'années écoulées entre la réception de l'immeuble (2007) et l'apparition des dégâts (2014), est-ce que l'hypothèse d'une intervention défailante d'un tiers ou celle d'un encombrement comme cause et origine du déboîtement de la conduite d'eaux pluviales seraient plausibles ?

Dans l'attente, les demandes principales du Syndicat et incidentes de la société SOCIETE2.) sont à réserver.

Il en va de même en ce qui concerne les demandes accessoires formulées de part et d'autre quant aux indemnités de procédure et aux frais et dépens de l'instance.

Toutefois, au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge de l'architecte PERSONNE2.) et de la société SOCIETE10.), qui ont été mis hors de cause, l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer.

En application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine* », le tribunal décide, eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, que les demandes en allocation d'une indemnité de procédure telles que formulées par l'architecte PERSONNE2.) et la société SOCIETE10.) sont à déclarer fondées et justifiées pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 2.000.- euros chacune.

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, il y a également lieu de condamner la société SOCIETE2.) aux entiers frais et dépens de l'instance en intervention engagée à l'encontre de l'architecte PERSONNE2.) et de la société SOCIETE10.) avec distraction, pour la part qui la concerne, au profit de la société anonyme SOCIETE4.) S.A., étude constituée pour l'architecte PERSONNE2.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

statuant en continuation du jugement civil interlocutoire n° 2019TALCH20/00022 du 7 novembre 2019,

donne acte au Syndicat des copropriétaires de la Résidence PERSONNE1.) » qu'il ne réclame plus d'indemnisation en ce qui concerne les désordres affectant la façade de l'immeuble tels que repris aux points 7.4.1. et 7.4.2. du rapport d'expertise judiciaire PERSONNE5.) du 9 novembre 2021,

partant, déclare les appels en garantie dirigés par la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à l'encontre des parties mises en intervention suivant exploit d'huissier de justice du 12 octobre 2016, non fondées en ce qui concerne les prédicts désordres,

partant, en déboute,

s'agissant des désordres repris au point 7.4.3. du rapport d'expertise judiciaire, met hors de cause les sociétés à responsabilité limitée PERSONNE2.) S.à r.l. et SOCIETE10.) S.à r.l., en liquidation judiciaire,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer à la société à responsabilité limitée PERSONNE2.) S.à r.l. une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE10.) S.à r.l., en liquidation judiciaire, une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. aux entiers frais et dépens de l'instance en intervention dirigée à l'encontre des sociétés à responsabilité limitée PERSONNE2.) S.à r.l. et SOCIETE10.) S.à r.l., en liquidation judiciaire, avec distraction, pour la part qui la concerne, au profit de la société anonyme SOCIETE4.) S.A., étude constituée pour l'architecte PERSONNE2.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

pour le surplus et avant tout autre progrès en cause, **convoque l'expert judiciaire PERSONNE5.), ensemble avec les mandataires des parties assignées et mises en intervention,** à savoir les sociétés anonymes SOCIETE2.) S.A., SOCIETE3.), SOCIETE5.) S.A. et SOCIETE7.) S.A. ainsi que la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) S.à r.l. (anciennement SOCIETE9.) S.à r.l.), à se présenter à l'audience publique du **19 septembre 2024, à 15.00 heures, en la salle TL. 0.11**, aux fins de se prononcer sur les questions suivantes :

- sur base de quels éléments en sa possession, est-ce que l'expert judiciaire a déclaré que c'était la société SOCIETE13.) qui a installé la conduite d'eaux pluviales déboitée ?
- si l'installation de la conduite d'eaux pluviales a été mal réalisée lors des travaux de construction ayant eu lieu au courant des années 2006-2007, est-ce que les dégâts sur la façade de la Résidence PERSONNE1.) » n'auraient alors pas dû apparaître avant l'année 2014 ?
- au vu du nombre d'années écoulées entre la réception de l'immeuble (2007) et l'apparition des dégâts (2014), est-ce que l'hypothèse d'une intervention défailante d'un tiers ou celle d'un encombrement comme cause et origine du déboitement de la conduite d'eaux pluviales seraient plausibles ?

sursoit à statuer pour le surplus,

réserve les demandes accessoires relatives aux indemnités de procédure et frais et dépens de l'instance,

tient l'affaire en suspens.