

**Texte pseudonymisé**

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

**Jugement civil 2025TALCH20 / 00075**

Audience publique extraordinaire du mardi quinze juillet deux mille vingt-cinq.

**Numéros TAL-2019-10211, TAL-2020-04307 et TAL-2020-05307 du rôle**

**Composition :**

Béatrice HORPER, vice-président,  
Hannes WESTENDORF, juge,  
Elodie DA COSTA, juge,  
Luc WEBER, greffier.

**I.**

**E n t r e**

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 19 novembre 2019,

comparaissant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

**e t**

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**II.**

**E n t r e**

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 14 mai 2020,

comparaissant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1. la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) GmbH, établie et ayant son siège social à D-ADRESSE4.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de l'Amtsgericht ALIAS2.), sous le numéro NUMERO3.), élisant domicile en l'étude de Maître Marianne DECKER, demeurant à L-ADRESSE5.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Marianne DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. la société anonyme SOCIETE4.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Aurélia COHRS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. la société à responsabilité limitée SOCIETE5.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**III.**

**E n t r e**

La société anonyme SOCIETE4.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER de Luxembourg du 24 juin 2020,

comparaissant par Maître Aurélia COHRS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

la société anonyme SOCIETE6.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Mathieu FETTIG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

### **Le Tribunal :**

Vu l'ordonnance de clôture du 30.01.2025

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 22 janvier 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 8 mai 2025.

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 de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 8 mai 2025.

#### **I. Les faits et la procédure**

La société anonyme SOCIETE2.) SA est le promoteur de la résidence ALIAS1.) sise à ADRESSE1.).

Se plaignant d'infiltration et d'humidité persistante dans les sous-sols de la résidence ALIAS1.) et d'un refoulement d'odeur entre et dans tous les appartements de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) (ci-après « le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ») a assigné, en date du 6 janvier 2015, la société SOCIETE2.) SA devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir ordonner une expertise relative aux désordres affectant les sous-sols de l'immeuble litigieux.

Par ordonnance n°NUMERO7.) du DATE1.), le juge des référés, a fait droit à cette demande et a nommé l'expert PERSONNE1.) pour procéder à l'expertise ordonnée.

Par exploit d'huissier du 14 avril 2016, la société SOCIETE2.) SA a fait assigner plusieurs entreprises, dont la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE3.) GmbH, la société anonyme SOCIETE4.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE5.), en intervention dans l'instance de référé-expertise introduite par exploit d'huissier du 6 janvier 2015.

Par ordonnance n°NUMERO8.) du DATE2.), le juge des référés, a dit que les sociétés mises en intervention étaient tenues d'intervenir dans les opérations d'expertise pendantes entre la société anonyme SOCIETE2.) S.A. et le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES sur base des termes et conditions tels qu'énoncés au dispositif de l'ordonnance de référé n°NUMERO7.) du DATE1.).

Il résulte cependant d'une ordonnance n°NUMERO9.) du DATE3.), rendue par le juge des référés que les entreprises en question, et notamment les sociétés SOCIETE3.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.) n'ont pas été appelées aux opérations d'expertises menées par l'expert PERSONNE1.).

En effet, il résulte de cette décision qu'une seule visite des lieux a eu lieu, le DATE4.) et qu'aucune visite supplémentaire n'était planifiée ; l'expert ayant uniquement nécessité la communication par la société SOCIETE2.) SA de plans pour lui permettre de finaliser ses calculs. En d'autres mots, la seule visite des lieux prévue avait déjà eu lieu, depuis plusieurs mois, lorsque la société SOCIETE2.) SA a mis en intervention les autres sociétés.

En tenant compte de cette circonstance, le juge des référés saisi d'une difficulté d'exécution de la deuxième ordonnance de référé a retenu que la difficulté invoquée résultant de l'impossibilité pour les parties défenderesses en intervention de participer aux opérations d'expertise ne constituait pas une difficulté d'exécution au sens de l'article 932 du Nouveau Code de procédure civile, dès lors qu'elle n'avait pas surgi au moment de l'exécution de ladite décision, mais qu'elle existait déjà à l'époque des plaidoiries de l'affaire en intervention, le juge des référés n'ayant pas été informé de l'état d'avancement réel des opérations d'expertise.

L'expert PERSONNE1.) a rendu son rapport daté du DATE5.).

Par exploit d'huissier du 19 novembre 2019, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES a assigné la société SOCIETE2.) SA devant le Tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2019-10211 du rôle.

Par exploit d'huissier du 14 mai 2020, la société SOCIETE2.) SA a fait donner assignation en intervention aux sociétés SOCIETE3.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2020-04307 du rôle.

Par exploit d'huissier du 24 juin 2020, la société SOCIETE4.) a fait donner assignation en intervention à la société anonyme SOCIETE6.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2020-05307.

Par ordonnance du 16 juillet 2020, le juge de la mise en état a prononcé la jonction des affaires inscrites sous les numéros rôles TAL-2019-10211, TAL-2020-04307 et TAL-2020-05307.

## II. Les prétentions et moyens des parties

### A. Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Suivant le dernier état de ses conclusions, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES demande principalement la condamnation, sous peine d'astreinte, de la société SOCIETE2.) SA à réparer en nature et à ses frais, les vices et malfaçons repris dans le rapport de l'expert PERSONNE1.) du DATE5.) dans un délai de 6 mois à compter de la signification du jugement à intervenir et sous le contrôle et la surveillance de l'expert PERSONNE1.) dont les frais seront à prendre en charge par les parties défenderesses.

A titre subsidiaire, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) SA à lui payer la somme de 138.227,31 euros au titre du préjudice matériel et de moins-value.

En tout état de cause, il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE2.) SA au paiement des dommages et intérêts suivants :

- 31.944,38 euros au titre du préjudice matériel en lien avec la réparation d'un monte-voiture et d'une porte palière après une inondation en DATE6.) et
- 30.000 euros au titre du préjudice moral

Par ailleurs, il y aurait encore lieu de la condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500 euros et au frais et dépens de la présente instance, ainsi que de l'instance de référé, y compris les frais d'expertise.

Enfin, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES demande que le jugement soit assorti de l'exécution provisoire.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES se plaint de vices, malfaçons et désordres au niveau du sous-sol de la résidence ; les étages -1, -2 et -3 accueillant des parkings, des caves, des locaux techniques ainsi que la buanderie et le local à poubelles et les cages d'escaliers et les couloirs menant à ces locaux présenteraient des infiltrations d'eau et partant une humidité persistante. Par ailleurs, il fait état d'un refoulement d'odeurs important entre et dans tous les appartements de l'immeuble.

L'existence des vices et malfaçons au niveau de l'isolation et de l'étanchéité des sous-sols serait établie par les éléments du dossier et notamment par le rapport d'expertise PERSONNE1.) duquel il résulterait également que les problèmes trouvent leur origine dans une décision fautive prise par le promoteur lors de la conception du projet. En effet, lors de l'élaboration du projet, la société SOCIETE2.) SA aurait opté pour un type de construction qui permet les entrées d'eau. Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES indique par ailleurs qu'avant l'expert PERSONNE1.), d'autres experts ont également constaté les problèmes et sont arrivés à la même conclusion quant à leur origine.

A l'appui de ses demandes, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES invoque la garantie décennale de l'article 1646-1 du Code civil. Il conteste toute prescription de cette action en donnant à considérer qu'aucun procès-verbal de réception définitive de nature à faire courir le délai de la garantie décennale n'est produit au débat par la société SOCIETE2.) SA. En tout état de cause, quand bien même le délai de dix ans aurait commencé à courir, il aurait été, d'une part, interrompu par des remises en état partielles opérées par la société SOCIETE2.) SA et, d'autre part, finalement suspendu en date du DATE7.), lorsque dans le cadre de l'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue à cette date, la société SOCIETE2.) SA a reconnu sa responsabilité en annonçant qu'elle n'avait plus de solution à proposer et en invitant en conséquence le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES à l'assigner en justice.

A titre subsidiaire, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES invoque la responsabilité contractuelle de droit commun à l'appui de sa demande en soutenant que le promoteur aurait failli à son obligation de concevoir et réaliser un ouvrage exempt de vice.

Force serait par ailleurs de constater que la société SOCIETE2.) SA aurait non seulement opté pour un type de construction inapproprié au vu des circonstances, mais elle aurait omis de prévenir les acquéreurs de ce choix. Ainsi, il résulterait du rapport PERSONNE1.) que « le document de vente » ne contient pas d'information au sujet du choix d'une construction acceptant des entrées d'eau. En omettant de partager cette information avec les acquéreurs, la société SOCIETE2.) SA aurait manqué à son obligation de renseignements et de conseil et à son obligation de prévenir ses cocontractants des dangers que peuvent impliquer les travaux.

En cours de procédure, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES a fait état dans le cadre de conclusions ponctuelles notifiées en date du 4 mars 2024, du fait que l'immeuble aurait « *une nouvelle fois subi une inondation suite à un épisode pluvieux au courant du mois DATE6.)* ». En raison de cette inondation, le monte-voiture aurait été hors service. Par ailleurs, en raison de l'eau accumulée dans le parking, la porte palière de l'ascenseur au niveau -3 se serait oxydée au point d'être hors d'état de fonctionner.

Il y aurait dès lors lieu de condamner la société SOCIETE2.) SA à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES des dommages et intérêts d'un montant de 31.944,38 euros correspondant au coût des interventions et réparations qui ont été nécessaires pour rétablir le fonctionnement de ces dispositifs.

## B. La société SOCIETE2.) SA

La société SOCIETE2.) SA conclut, selon le dernier état de ses conclusions, principalement au rejet de la demande dirigée à son égard par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES,

A titre subsidiaire, elle conclut à la condamnation des sociétés mises en intervention à lui payer solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, des dommages et intérêts à hauteur des montants qu'elle serait le cas échéant condamnée à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES.

Elle conclut encore à la condamnation du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 13.435 euros du chef de frais et honoraires d'avocat déboursés.

Elle demande également la condamnation du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES et des sociétés mises en intervention, à lui payer chacun séparément, une indemnité de procédure de 10.000 euros.

Enfin, elle demande la condamnation du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES et des sociétés mises en intervention aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

En ce qui concerne la demande dirigée à son égard par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, la société SOCIETE2.) SA soutient que l'action en garantie décennale est prescrite. En effet, l'immeuble aurait fait l'objet d'une réception définitive le DATE8.), l'assignation du 19 novembre 2019 serait dès lors intervenue après l'écoulement du délai de dix ans à compter de la réception.

Toute interruption ou suspension de ce délai est contestée ; la société SOCIETE2.) SA n'aurait jamais reconnu sa responsabilité à l'égard du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES et elle n'aurait pas davantage procédé à une quelconque remise en état des locaux. En tout état de cause, elle est d'avis qu'aucun de ces deux événements, quand bien même auraient-ils eu lieu, ne serait de nature à emporter une interruption ou une suspension du délai de la garantie décennale.

La société SOCIETE2.) SA critique le rapport de l'expert PERSONNE1.). Ce dernier aurait hâtivement clôturé ses opérations d'expertise en dépit de l'ordonnance du juge des référés ordonnant l'intervention de plusieurs corps de métiers à ces opérations. En agissant de la sorte, l'expert aurait omis de tenir compte d'informations importantes qu'auraient pu et dû lui être livrées par les sociétés mises en intervention. Il aurait par ailleurs négligé de tenir compte de la prise de position de la société SOCIETE2.) SA. Ses observations et conclusions seraient obsolètes. En effet, depuis DATE9.) le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES n'aurait plus subi de problèmes liés à des infiltrations ou à de l'humidité persistante dans les sous-sols, la mise en œuvre des prononciations de l'expert serait dès lors inutile.

La société SOCIETE2.) SA oppose au rapport de l'expert PERSONNE1.), un rapport d'expertise établi à sa demande par l'expert PERSONNE2.) duquel il résulterait que le parking de la résidence est conforme à sa destination et que les désordres constatés procèdent principalement d'un défaut

d'entretien régulier des dispositifs d'évacuation de l'eau et d'un débit insuffisant au niveau de la ventilation mécanique.

Il y aurait dès lors lieu de débouter le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES tant de sa demande principale tendant à l'exécution en nature de travaux de réparation que de sa demande subsidiaire tendant au paiement de dommages et intérêts du chef d'un préjudice en lien avec le coût de ces travaux. A cet égard, la société SOCIETE2.) SA critique également l'estimation de ces coûts qui ne reposerait sur aucun devis ni aucune offre.

La société SOCIETE2.) SA conteste également la demande tendant au remboursement des frais de réparation du monte-voiture et de la porte de l'ascenseur en contestant tout lien causal entre ces désordres et une quelconque faute dans son chef.

En ce qui concerne sa demande dirigée à l'encontre des sociétés SOCIETE4.), SOCIETE3.) GmbH et SOCIETE5.), la société SOCIETE2.) SA rappelle qu'il s'agit de professionnels du bâtiment qui ont l'obligation d'effectuer des travaux exempts de vices et auxquels il aurait appartenu de refuser d'exécuter les travaux commandés s'ils avaient estimé que le procédé choisi ne répondait pas aux règles de l'art.

Par ailleurs, dans la mesure où les travaux ont été réalisés « en interdépendance », il ne serait pas possible pour la société SOCIETE2.) SA de faire le lien entre telle ou telle prestation et tel ou tel manquement.

La société SOCIETE2.) SA aboutit dès lors à la conclusion que pour le cas où la responsabilité de la société SOCIETE2.) SA à l'égard du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES devait être retenue par le Tribunal, il y aurait lieu de condamner les sociétés mises en intervention à la tenir quitte et indemne de toute condamnation. Dans son dernier corps de conclusions, elle précise dans ce contexte qu'elle demande la condamnation des sociétés mises en intervention solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part.

### C. La société SOCIETE4.)

Selon le dernier état de ses conclusions, la société SOCIETE4.) conclut à l'irrecevabilité de l'assignation principale et de l'assignation en intervention pour cause de libellé obscur et de défaut d'intérêt à agir en garantie à son égard dans le chef de SOCIETE2.) SA, sinon à l'irrecevabilité des actions tant principale qu'en garantie pour cause de prescription.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu d'ordonner au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de verser en cause « toute la documentation relative à la réception » de l'immeuble litigieux.

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE4.) conclut à voir déclarer non fondées les demandes dirigées à son encontre.

A titre tout à fait subsidiaire, elle conclut à voir condamner la société SOCIETE6.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle à son encontre concernant les désordres prétendument accrus à la résidence ALIAS1.).

Par ailleurs, elle conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) SA et la société SOCIETE6.), chacune séparément, à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros. Elle demande également la condamnation de la société SOCIETE2.) SA et du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à des dommages et intérêts d'un montant de 15.887,12 euros du chef des frais et honoraires d'avocat déboursés. Enfin, elle demande la condamnation des parties adverses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE4.) soulève en premier lieu l'irrecevabilité de l'assignation en intervention du 14 mai 2020 pour cause de libellé obscur, d'une part, en raison du défaut de ventilation de la demande entre les trois sociétés mises en intervention et, d'autre part, en raison du défaut d'indication d'un reproche concret à son égard.

La mise en intervention serait par ailleurs irrecevable pour cause de défaut d'intérêt à agir dans le chef de la société SOCIETE2.) SA. A à ce sujet, la société SOCIETE4.) est d'avis qu'en cas de condamnation de la société SOCIETE2.) SA, celle-ci serait couverte par son assureur.

En deuxième lieu, la société SOCIETE4.) est d'avis que tant l'action principale du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES contre la société SOCIETE2.) SA que l'action en garantie de la société SOCIETE2.) SA à son égard sont prescrites. Il résulterait en effet des éléments du dossier que la réception de l'immeuble a eu lieu en date du DATE8.).

En ce qui concerne l'action principale, tant le délai de la garantie biennale de l'article 1646-1 du Code civil, laquelle serait applicable en l'espèce au regard de la nature des désordres constatés, que celui de la garantie décennale inscrite au même article auraient expiré avant la date de l'assignation du 19 novembre 2019.

Ces délais seraient par ailleurs des délais préfixes ne pouvant être suspendus ni interrompus, sauf par une assignation au fond. En admettant même qu'une reconnaissance de responsabilité serait susceptible d'interrompre le délai de la garantie, force serait de constater qu'en l'espèce, il n'existe pas d'élément tangible permettant de dégager que le promoteur aurait expressément reconnu sa responsabilité au titre de la garantie décennale.

La société SOCIETE4.) conteste également l'application, à titre subsidiaire, de la responsabilité de droit commun. Elle fait plaider à cet égard que le demandeur qui n'a pas agi dans le délai de la garantie biennale ou décennale ne peut pas « repasser » sous le régime du droit commun pour réclamer la réparation d'un dommage tombant sous le coup de l'article 1646-1 du Code civil.

En tout état de cause, en admettant même que le régime de la responsabilité de droit commun serait susceptible de s'appliquer, il s'agirait en l'espèce de la prescription commerciale décennale de sorte que même sous le régime de la responsabilité de droit commun, l'action principale serait prescrite.

En ce qui concerne l'action en garantie dirigée par la société SOCIETE2.) SA à son égard, la société SOCIETE4.) soutient qu'il y aurait lieu d'appliquer la prescription de droit commun dès

lors que la garantie décennale ne serait pas applicable entre l'entrepreneur général et les sous-traitants.

Or, force serait de constater que les travaux effectués par la société SOCIETE4.) étaient terminés au plus tard le DATE8.). Dès lors, l'action en garantie de la société SOCIETE2.) SA à l'encontre de la société SOCIETE4.) serait prescrite, quand bien même l'action du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES à l'égard de la société SOCIETE2.) SA ne le serait.

Quant au fond, la société SOCIETE4.) conteste toute responsabilité de sa part dans le cadre des désordres dénoncés par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES. Elle précise qu'elle n'est intervenue que pour le gros œuvre et non pas pour l'étanchéité. Tout en contestant l'opposabilité à son égard de tous les rapports d'expertise produits en cause, elle donne à considérer que tous les experts ont abouti à la conclusion que les infiltrations ainsi que l'humidité persistante proviennent du choix par le promoteur d'utiliser des pieux sécants, alors qu'en l'espèce il aurait été plus opportun d'opter pour un cuveau.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE4.) conteste les montants réclamés par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, aucun document probant ne justifierait ces montants. En particulier, les demandes d'indemnisations au titre des réparations intervenues DATE6.) sont critiquées dès lors qu'aucune relation causale entre ces dommages et de prétendues fautes reprochées à la société SOCIETE4.) ne serait établie.

#### D. La société SOCIETE3.) GmbH

La société SOCIETE3.) GmbH conclut à la nullité de l'assignation en intervention d'une part pour cause de libellé obscur et d'autre part en raison d'un défaut de signification à son adresse réelle.

A titre subsidiaire, elle conclut à voir constater que tant l'action principale que l'action en intervention sont prescrites.

Plus subsidiairement, il y aurait lieu de déclarer non fondée l'action en garantie dirigée à son égard par la société SOCIETE2.) SA.

En tout état de cause, il y aurait lieu de condamner le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES et la société SOCIETE2.) SA à lui payer, chacun séparément, une indemnité de procédure de 5.000 euros.

La société SOCIETE3.) GmbH soulève, en premier lieu, l'irrecevabilité de la demande en garantie dirigée par la société SOCIETE2.) SA à son égard. Elle relève que dans l'assignation en intervention, la société SOCIETE2.) SA conclut à la condamnation des trois sociétés mises en intervention sans aucune précision quant à une quelconque ventilation de la condamnation entre elles. La demande tendant à une condamnation solidaire ne figurerait que dans les motifs de l'assignation sans être reprise dans le dispositif de sorte « qu'elle ne saurait être prise en compte ». En tout état de cause, aucune indication ne serait donnée quant aux raisons qui induiraient une éventuelle solidarité entre les sociétés mises en intervention de sorte qu'à cet égard, l'assignation

en intervention manquerait également de précision. La société SOCIETE3.) GmbH fait en outre grief à l'assignation en intervention de ne pas indiquer quelle faute lui est concrètement reprochée.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu d'annuler l'assignation en intervention dès lors que celle-ci a été adressée au domicile prétendument élu de la société SOCIETE3.) GmbH en l'étude de son mandataire. Or, la société SOCIETE3.) GmbH conteste cette élection de domicile.

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE3.) GmbH fait également état d'une réception qui aurait eu lieu DATE8.) pour conclure à la prescription tant de l'action en garantie décennale que d'une éventuelle action sur base de la responsabilité de droit commun, dès lors qu'il s'agirait en l'espèce d'une prescription décennale commerciale.

Quant au fond, elle explique que son intervention sur le chantier litigieux s'est limitée à la construction, DATE10.), d'un mur de soutènement autour de la fosse de construction avant le début des travaux de construction de l'immeuble, ces travaux auraient été exécutés dans les règles de l'art. Tout en concluant à l'inopposabilité des divers rapports d'expertise versés au débat, elle donne à considérer qu'ils aboutissent tous à la conclusion que les problèmes d'humidité et d'infiltration dont se plaint le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ne sont pas dus à une mauvaise exécution des travaux de construction, mais à un mauvais choix constructif auquel la société SOCIETE3.) GmbH n'aurait aucunement été associée.

Dans un dernier ordre de subsidiarité, la société SOCIETE3.) GmbH conteste tous les montants réclamés par la demanderesse au principal tant en leurs principes qu'en leurs quanta et elle conteste également tout lien de causalité entre le préjudice allégué par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES et une prétendue faute dans son chef.

#### E. La société SOCIETE5.)

Principalement, la société SOCIETE5.) conclut à l'irrecevabilité de la demande principale et de la demande en garantie dirigée à son égard pour cause de prescription tant de l'action principale introduite par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES que de l'action en garantie dirigée à son encontre par la société SOCIETE2.) SA.

A titre subsidiaire, elle demande à voir déclarer non fondée la demande en garantie dirigée à son encontre par la société SOCIETE2.) SA.

Plus subsidiairement, elle conclut à l'instauration d'un partage de responsabilité largement favorable à la société SOCIETE5.) dans le cadre duquel sa responsabilité ne saurait dépasser 10%.

Enfin, elle conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) SA au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

La société SOCIETE5.) explique qu'DATE11.), une convention de contrôle technique a été conclue avec la société SOCIETE2.) SA. Le DATE12.), la société SOCIETE5.) aurait rédigé un rapport de fin de travaux renseignant que la réception des travaux a eu lieu le DATE8.).

En tenant compte de cette date de réception, elle est d'avis que l'action en garantie décennale exercée par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES est prescrite.

En ordre subsidiaire, elle est d'avis que cette demande n'est pas fondée.

La demande principale étant irrecevable, sinon non fondée, il y aurait lieu de constater que la demande en garantie est sans objet. Sinon, il y aurait lieu, en tout état de cause de constater que l'action en garantie exercée à son égard par la société SOCIETE2.) SA est prescrite, la société SOCIETE2.) SA n'ayant jamais contesté la date de réception des travaux indiquée dans le rapport de fin de travaux et elle se réfèrerait d'ailleurs elle-même dans le cadre de la présente procédure à cette date.

A titre encore plus subsidiaire, la société SOCIETE5.) conteste toute faute dans l'exécution de sa mission en relation causale avec les problèmes dénoncés par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES. Dans ce contexte, elle affirme avoir rendu attentive la société SOCIETE2.) SA sur l'existence d'une nappe phréatique à l'endroit du projet et d'un risque d'inondabilité. Elle précise que si le mode de construction pour lequel la société SOCIETE2.) SA a opté ne pose en principe pas de problème au niveau de la stabilité de l'immeuble, il ne permet néanmoins pas d'obtenir des lieux étanches. La société SOCIETE5.) affirme avoir prévenu la société SOCIETE2.) SA de cette circonstance.

Tous les experts intervenus dans le cadre de cette affaire auraient d'ailleurs confirmé les observations que la société SOCIETE5.) avait adressées à la société SOCIETE2.) SA dans le cadre de ses missions de contrôle.

Dès lors qu'il résulterait du dossier que la société SOCIETE5.) a correctement exécuté son rôle de contrôleur technique, il y aurait lieu de débouter la société SOCIETE2.) SA de sa demande en garantie dirigée à son égard.

A titre infiniment subsidiaire, pour le cas où la responsabilité de la société SOCIETE5.) serait néanmoins retenue, il y aurait lieu de prononcer un partage de responsabilité entre elle et la société SOCIETE2.) SA dans le cadre duquel sa responsabilité ne saurait dépasser 10%.

#### F. La société SOCIETE6.)

La société SOCIETE6.) qui a été mise en intervention, le 24 juin 2020, par la société SOCIETE4.) elle-même mise en intervention, le 14 mai 2020, par la société SOCIETE2.) SA conclut :

- à la nullité des deux assignations en intervention des 14 mai et 24 juin 2020 pour cause de libellé obscur,
- à l'irrecevabilité des toutes les demandes pour cause de prescription,
- à voir déclarer non fondée la demande dirigée par la société SOCIETE2.) SA contre son assurée, la société SOCIETE4.),
- à voir déclarer non fondée la demande dirigée par la société SOCIETE4.) à son égard,

- en cas de condamnation à tenir quitte et indemne la société SOCIETE4.), à la condamnation de celle-ci à lui payer le montant de 5.000 euros au titre de la franchise stipulée au contrat d'assurance, avec les intérêts à compter de la demande en justice et jusqu'à solde,
- en tout état de cause à la condamnation des parties adverses au paiement des frais et dépenses avec distraction au profit de son mandataire.

Quant à l'affaire opposant son assurée, la société SOCIETE4.), à la société SOCIETE2.) SA, la compagnie d'assurance se rallie aux conclusions de son assurée pour contester tant la recevabilité que le bien-fondé de la demande de la société SOCIETE2.) SA.

En ce qui concerne la demande dirigée par la société SOCIETE4.) à son égard, la société SOCIETE6.) conteste en premier lieu la recevabilité de cette demande en soutenant que l'assignation en intervention du 24 juin 2020 est nulle pour cause de libellé obscur. A cet égard, elle soutient que l'assignation du 14 mai 2020 par laquelle son assurée a été mise en intervention par la société SOCIETE2.) SA serait entachée d'un libellé obscur. Or, celui-ci se répercuterait nécessairement sur l'assignation du 24 juin 2020 par laquelle elle a été mise en intervention à son tour par son assurée, dès lors que celle-ci se réfère expressément à la première mise en intervention.

L'action dirigée par la société SOCIETE4.) contre la compagnie d'assurances serait par ailleurs prescrite pour avoir été introduite au-delà des délais légaux et contractuels prévus respectivement à l'article 44 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance et à la clause 4.3 des conditions générales communes à toutes les garanties de la police d'assurance souscrite.

A titre plus subsidiaire, la compagnie d'assurances soutient que l'objet du litige n'entre pas dans le cadre de la garantie dès lors que celle-ci serait destinée à couvrir les tiers du fait du produit après la livraison et non pas les vices et malfaçons susceptibles de l'affecter.

Enfin, la société SOCIETE6.) est d'avis que toute faute qui pourrait éventuellement être retenue dans le chef de son assurée serait nécessairement, eu égard aux circonstances de l'espèce, une faute lourde confinant à la faute dolosive constituant une cause d'exclusion de la garantie en vertu de la clause 5.2 des conditions générales applicables en l'espèce.

Enfin, à titre encore plus subsidiaire, la compagnie d'assurances conteste les montants retenus par l'expert PERSONNE1.) dans son rapport ; l'estimation des coûts des travaux ne reposerait sur aucun élément tangible.

Dans un dernier ordre de subsidiarité, pour le cas où le Tribunal viendrait à faire droit à la demande de son assurée de se voir tenir quitte et indemne, la société SOCIETE6.) donne à considérer que la garantie est plafonnée à 3.750.000 euros et que le contrat prévoit en outre une franchise de 5.000 euros. Dès lors, dans l'hypothèse d'une condamnation à son égard, la compagnie d'assurances conclut à la condamnation de son assurée à lui payer le montant de 5.000 euros au titre de la franchise.

### III. Les motifs de la décision

A. L'action principale dirigée par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES contre la société SOCIETE2.) SA

1. Le moyen tiré de la prescription de l'action décennale

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES fonde son action concernant de prétendus vices et malfaçons relatives à des infiltrations d'eau et à de l'humidité persistante dans les sous-sols de la résidence sur l'article 1646-1 du Code civil qui institue, ensemble avec l'article 1642-1 du même code, un régime particulier de l'obligation du vendeur d'un immeuble à construire.

Dans la mesure où toutes les parties concluent sur bases des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil relatifs à la responsabilité du vendeur d'un immeuble à construire, le Tribunal retient qu'il n'est pas contesté que l'immeuble litigieux constitue effectivement un immeuble à construire au sens de ces deux articles.

Pour conclure à l'irrecevabilité de la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, la société SOCIETE2.) SA et les sociétés mises en intervention rappellent que l'article 1646-1 du Code civil prévoit que le vendeur de l'immeuble à construire est tenu des vices cachés affectant l'ouvrage pendant 10 ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur. Or, en l'espèce l'immeuble aurait fait l'objet d'une réception définitive en date du DATE8.). L'assignation du 19 novembre 2019 serait dès lors intervenue après l'écoulement du délai de dix ans à compter de la réception, à une époque où la prescription aurait été acquise.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES conteste que la résidence ait fait l'objet d'une réception à la date du DATE8.) et affirme, au contraire, qu'aucun procès-verbal de réception définitive n'aurait été dressé.

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ». Pareillement, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

Dans cet ordre d'idées, il incombe dès lors aux sociétés défenderesses d'établir qu'à la date du 19 novembre 2019, date de l'assignation au fond, la prescription dont elles se prévalent pour affirmer que la société SOCIETE2.) SA était libérée de toute responsabilité à l'égard du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES était acquise.

A cet égard, elles se réfèrent à une pièce produite en cause par la société SOCIETE5.). Il s'agit d'un document intitulé « ALIAS3.) » (pièce 3 de Maître OLINGER). Ce document contient à la première page une rubrique 2.3 intitulée « réceptions ». A cette rubrique, la case « réelle » est cochée et la date du DATE8.) est renseignée. Aucune explication supplémentaire n'est fournie.

La société SOCIETE4.) donne par ailleurs à considérer que cette date correspond à la date de prise d'effet des garanties de l'assurance souscrite par la société SOCIETE2.) SA auprès de son assureur SOCIETE7.) SA. Cette date est en effet renseignée dans un rapport d'expertise dressé par l'expert

PERSONNE3.) et versé en pièce par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES (pièce 2 de Maître MAJERUS).

Le Tribunal constate qu'aucun procès-verbal de réception n'est produit en cause. De manière générale, aucun document daté au DATE8.) n'est produit au débat. Il s'ensuit que l'indication indirecte figurant dans le document établi par la société SOCIETE5.) ne saurait être vérifiée. En admettant qu'un tel document daté au DATE8.) existe effectivement, son défaut de production au litige empêche également d'apprécier si et dans quelle mesure ce document est, le cas échéant, opposable au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES.

Il en va de même de l'indication figurant dans le rapport de l'expert PERSONNE3.), le contrat d'assurance auquel il est fait référence n'est pas produit. En admettant même qu'il soit établi que la société SOCIETE2.) SA avait souscrit à une assurance couvrant la période allant du DATE8.) au DATE13.), il conviendrait encore de s'interroger quant à l'opposabilité de cette modalité du contrat d'assurance au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES qui n'est pas partie à ce contrat. La société SOCIETE4.) soutient que la prise d'effet de l'assurance garantie décennale se situerait « nécessairement au point de départ de la garantie décennale légale ». Or, il s'agit d'une simple présomption qui, non seulement, laisse d'être corroborée, mais qui semble par ailleurs être réfutée par les éléments du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires qui indique sous la résolution 6 (7<sup>ème</sup> paragraphe) : « *Monsieur PERSONNE4.) se chargera également d'intervenir auprès de la société SOCIETE5.) en vue de la levée des remarques finales pour la réception définitive de l'immeuble [...]* »

Il s'ensuit qu'il n'est pas établi que la résidence a fait l'objet d'une réception susceptible de déclencher le délai de la garantie décennale de l'article 1646-1 du Code civil.

Or, à défaut de réception, c'est l'article 1642-1 du Code civil qui a vocation à s'appliquer.

En effet, l'article 1642-1 du Code civil établit une distinction originale entre vices apparents et vices cachés en matière de vente d'immeuble à construire, le critère de distinction étant exclusivement technique : le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements, à savoir la réception de l'ouvrage ou l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur. S'il se révèle plus tard, il est considéré comme caché.

L'article 1642-1 déroge à la règle de droit commun de la garantie des vices apparents inscrite à l'article 1642 en énonçant, indirectement, mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur a expressément donné décharge. Aucune dénonciation des vices apparents au vendeur n'est nécessaire. A défaut de décharge expresse, l'acheteur peut donc agir sans dénonciation préalable, à l'encontre du vendeur pour avoir garantie des vices apparents. (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques 3<sup>ème</sup> éd. , n°705)

En effet, en vertu du critère purement technique pour distinguer entre vices apparents et cachés en matière de vente d'immeuble à construire, tout vice qui s'est révélé avant la réception ou un délai d'un mois à partir de la prise de possession des lieux est apparent et par conséquent, c'est le régime de garantie de l'article 1642-1 du Code civil qui s'applique (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques 3<sup>ème</sup> éd. , n°705)

A défaut de réception, il y a dès lors lieu de retenir que les troubles dont se plaint le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ne constituent pas des vices cachés au sens de l'article 1646-1 du Code civil, mais des vices apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil.

Cet article n'enfermant pas l'action de l'acquéreur dans un délai particulier, il y a lieu de se référer aux délais de prescription de droit commun.

Or, à l'instar de la société SOCIETE6.), le Tribunal constate qu'il résulte des éléments du dossier que le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES aurait constaté les problèmes d'infiltration et d'humidité au cours DATE14.). Le premier document en date produit en cause duquel il résulte que le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES a conscience des problèmes dont il se plaint dans le cadre de la présente instance remonte au DATE15.), il s'agit d'un procès-verbal d'une assemblée générale des copropriétaires. Au point 6, il est fait état d'infiltrations d'eau dans des cages d'escalier, de mortier pourri dans les caves et d'eau qui ruisselle du mur à l'emplacement prévu pour le lavage des voitures. Aucun élément antérieur à ce procès-verbal ne révèle dans le chef du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES la connaissance des problèmes actuellement dénoncés.

Il s'ensuit que la société SOCIETE2.) SA reste en défaut d'établir qu'à la date du 19 novembre 2019, date de l'assignation principale, l'action du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES était prescrite.

Le moyen d'irrecevabilité de l'action principale tirée de la prescription doit partant être écarté.

## 2. Quant au fond

Pour établir la matérialité des désordres dont il se plaint, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES se réfère au rapport d'expertise judiciaire de l'expert PERSONNE1.). Il soutient par ailleurs que les constatations et les conclusions de l'expert PERSONNE1.) correspondent aux constatations faites et conclusions tirées par deux autres experts avant lui, en l'occurrence Messieurs PERSONNE5.) et PERSONNE3.), dont les rapports sont également versés au dossier.

La société SOCIETE2.) SA critique le rapport de l'expert PERSONNE1.) pour être basé sur des constatations qui seraient obsolètes et contraires à la réalité. A cet égard, elle affirme que depuis DATE9.) il n'y aurait plus eu de problèmes.

Elle est par ailleurs d'avis que les différentes sociétés de construction qui sont intervenues lors de la construction de l'immeuble auraient dû être entendues en leurs explications par l'expert. D'ailleurs ce dernier aurait lui-même sollicité la remise de documents manquants qui émaneraient précisément de certains corps de métiers.

La société SOCIETE2.) SA reproche par ailleurs à l'expert PERSONNE1.) d'avoir hâtivement clôturé ses opérations d'expertise dans des circonstances critiquables. En effet, alors même qu'il aurait été averti de l'imminence de l'assignation en intervention de certaines sociétés devant le juge des référés ainsi que de l'ordonnance du juge des référés du DATE2.) par laquelle différentes

entreprises, dont les trois sociétés actuellement mises en intervention, ont été invitées à intervenir dans les opérations d'expertise pendantes entre la société SOCIETE2.) SA et le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, l'expert n'aurait pas suivi les instructions du juge des référés. Il aurait rendu un rapport incomplet sans entendre les observations et explications des sociétés mises en intervention et sans respecter la prise de position de la société SOCIETE2.) SA.

Enfin, la société SOCIETE2.) SA discute les conclusions et les solutions préconisées par l'expert PERSONNE1.) qui méconnaîtrait les caractéristiques de la construction qui serait précisément conçue pour gérer les entrées d'eau notamment par un système de rigoles et de pompes. Il résulterait d'un rapport d'expertise établi à la demande de la société SOCIETE2.) SA par l'expert PERSONNE2.) qu'il n'y aurait pas d'observations à faire en termes de durabilité et de destination de l'immeuble. L'expert PERSONNE2.) aurait cependant constaté des problèmes de saleté et d'obstruction du système d'évacuation liés à un manque d'entretien du parking. Il aurait également préconisé d'augmenter le débit de la ventilation mécanique. La société SOCIETE2.) SA est d'avis que ces recommandations et préconisations ont porté leurs fruits dans la mesure où depuis lors, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ne se serait prétendument plus plaint de désordres au niveau des sous-sols.

Dès lors que les problèmes auraient ainsi pu être résolus grâce aux conseils de l'expert PERSONNE2.), il n'existerait aucune raison valable de suivre les recommandations de l'expert PERSONNE1.) d'autant plus que celles-ci n'auraient qu'un intérêt purement esthétique et seraient par ailleurs fort coûteuses.

Le Tribunal rappelle que l'expert PERSONNE1.) a été nommé par ordonnance du juge des référés du DATE1.) avec la mission de :

*« concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit détaillée et motivé de :*

*1. décrire les vices, malfaçons et désordres affectant les parkings, caves et cages d'escaliers des étages -1, -2 et -3 de la Résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE1.), petite rue du Moulin, en particulier concernant les problèmes d'humidité :*

- dans les étages des parkings -1, -2 et -3*
- les cages d'escaliers et couloirs desservant les parkings et caves*
- dans les caves situées aux mêmes étages*
- dans les locaux techniques, buanderie et poubelles*

*2. dire si les vices, malfaçons et désordres relevés au point 1 ont pour effet d'engendrer le refoulement d'odeurs entre et dans tous les appartements de l'immeuble*

*3. se prononcer sur les causes et origines des vices, malfaçons et désordres constatés*

*4. se prononcer sur les travaux et moyens nécessaires pour y remédier*

*5. évaluer le coût des travaux de réfection, de remise en état et de finition*

6. évaluer l'impact des travaux déjà effectués à l'initiative de la copropriété et se prononcer sur leur lien avec les désordres constatés

7. se prononcer sur les moins-values éventuelles à appliquer ».

Dans son rapport daté du DATE5.), l'expert PERSONNE1.) indique qu'il s'est rendu sur les lieux en date du DATE16.) et il a constaté ce qui suit :

*« Lors de la visite des lieux l'expert a dû constater de même que l'expert PERSONNE5.) avant lui (rapport PERSONNE5.) du DATE17.) qu'il y a des fortes infiltrations au niveau garage -3 par les parois extérieures.*

*La mise en place des cloisons en blocs béton ne fait que cacher la misère. La rigole en place fait bien évacuer l'eau entrant par les parois extérieures, mais il faudrait déjà un entretien/surveillance hebdomadaire pour qu'il n'y ait pas de problèmes avec le bon écoulement des eaux récoltées et des pompes de relevage.*

*Ces infiltrations d'eau se propagent forcément aussi dans la chape de sol. L'humidité est mesurée à 100 %, donc saturation des éléments porteurs du bâtiment.*

*Dans les caves, se trouvant au même niveau, a été mesuré une humidité dans l'air de plus de 85%. Ce qui rend ces caves inutilisables à leur destination.*

*Une ventilation de ce niveau a été constaté, mais totalement inefficace ; idem pour le local poubelle.*

*Sur presque tous les éléments métalliques on peut constater l'apparition voir propagation de la rouille.*

*La situation au niveau -2 est légèrement moins grave et les chapes sont moins humides ; l'humidité dans l'air est quand même encore de +/- 75% et la saturation des parois extérieures est au maximum mesurable.*

*Il en est de même pour les caves à l'étage, ainsi que les locaux secondaires et techniques*

*Au niveau -1 il n'y a presque plus d'humidité visible, sauf près de l'emplacement 55 ».*

Le Tribunal constate que l'expert PERSONNE3.) mandaté par l'assureur de la société SOCIETE2.) SA a fait des constatations similaires lors de sa visite des lieux du DATE18.). Il indique en effet dans son rapport daté du DATE19.) que les sous-sols -1,-2 et -3 présentaient des problèmes d'humidité importants et que malgré la mise en œuvre d'une ventilation, il régnait un taux d'humidité important dans les caves.

Avant lui, l'expert PERSONNE5.) qui semble avoir été mandaté par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES a fait des constatations identiques dans un rapport daté du DATE17.).

Il décrit un problème d'infiltration d'eau généralisé par les parois extérieures au niveau -3. En dépit d'une ventilation, il relève un taux d'humidité très élevé empêchant l'usage des caves pour l'entreposage d'effets susceptibles de se dégrader au contact de l'humidité. Il relève également la présence de traces de rouille sur certains éléments métalliques.

L'expert confirme l'existence d'un problème d'humidité et d'infiltration d'eau au niveau -2, tout en indiquant qu'il est moins prononcé qu'à l'étage du dessous. Pourtant, tant au niveau -2 qu'au niveau -3, à tous les endroits où l'humidité a été mesurée, son taux était proche du maximum détectable avec l'appareil utilisé.

Au niveau -1, la situation a été jugée normale pour une cave, respectivement un parking, sauf à l'endroit où est situé le tableau électrique de la ventilation qui a été ajoutée.

En ce qui concerne l'origine des problèmes, les trois experts sont unanimes pour dire que les problèmes résultent d'un choix constructif.

Dans son rapport d'expertise judiciaire, l'expert PERSONNE1.) indique à la page 2 :

*« L'expert est donc d'avis que l'erreur vient à la base du projet lors de la décision fautive prise par le promoteur et lors de la réalisation des travaux, respectivement aussi lors de la conception du projet. Et tout ceci naturellement SANS se concerter avec les futurs habitants.*

*L'expert a contrôlé dans le document de vente du promoteur, reprenant les différents travaux à réaliser, mais n'y a pas trouvé aucune restriction quant à une infiltration à accepter par les nouveaux propriétaires.*

*Le choix de cette réalisation est donc sous la seule responsabilité du promoteur et qui n'a donc sciemment pas pu livrer aux acquéreurs ce qu'ils ont signés et payés ».*

L'expert PERSONNE5.) a également expliqué les problèmes constatés par un choix d'une méthode de construction qui ne garantit pas une parfaite étanchéité. Il est d'avis que dans la mesure où la résidence est implantée sur un terrain imbibé proche de l'Alzette, « le promoteur aurait dû réaliser une cuve étanche pour éviter les infiltrations d'eau ».

L'expert PERSONNE3.) partage cet avis en indiquant « la cause des problèmes d'humidité réside donc indiscutablement dans une décision du promoteur au moment de la réalisation ». Il ajoute expressément « que les infiltrations d'eau ne sont pas dues à un défaut constructif, mais bien à un choix constructif du promoteur ».

Les critiques émises par la société SOCIETE2.) SA à l'égard du rapport de l'expert PERSONNE1.) ne sont pas justifiées.

En effet, le Tribunal rappelle qu'il résulte de la troisième ordonnance de référé du DATE3.) que ce dernier n'a pas commis de faute dans le cadre de l'exécution de sa mission. En effet, force est de constater qu'il résulte de cette ordonnance que les opérations d'expertise étaient quasiment terminées au moment où la société SOCIETE2.) SA a mis en intervention les différents corps de

métiers pour leur voir ordonner d'assister à celles-ci. Il en résulte également que la société SOCIETE2.) SA n'a pas pris soin d'informer l'expert de l'ordonnance du juge des référés invitant les différents corps de métiers à assister aux opérations. L'expert PERSONNE1.) n'a partant pas volontairement ignoré les instructions du juge des référés à cet égard, il n'en avait jamais été informé. La simple circonstance que la société SOCIETE2.) SA aurait averti l'expert, plusieurs semaines avant de lancer son assignation en intervention, de l'imminence de cette mise en intervention est sans pertinence à défaut pour la société SOCIETE2.) SA d'avoir par la suite informé l'expert que la procédure avait effectivement été initiée et qu'elle avait abouti à une ordonnance.

Le Tribunal relève que la société SOCIETE2.) SA qui est elle-même professionnel du bâtiment aurait dû pouvoir fournir à l'expert PERSONNE1.) les explications qu'elle estimait pertinentes sans nécessairement devoir mettre en intervention ses co-contractants. Par ailleurs, force est de constater que la société SOCIETE2.) SA reste très vague à cet égard, elle ne précise pas quel genre d'informations l'expert aurait pu ou dû recevoir par les sociétés mises en intervention qui auraient été de nature à influencer sur la conclusion de son rapport. Dans ce contexte, le Tribunal relève également qu'alors que la société SOCIETE2.) SA reproche à l'expert de ne pas avoir tenu compte de sa prise de position, elle n'indique aucunement en quoi aurait consisté concrètement cette prise de position et elle ne verse pas non plus de courrier qui aurait été adressé à l'expert pour faire part d'une quelconque prise de position.

Le Tribunal relève encore que la critique selon laquelle l'expert PERSONNE1.) aurait ignoré les caractéristiques de la construction est infondée. En effet, il résulte du rapport que l'expert n'a pas ignoré le choix constructif opéré par la société SOCIETE2.) SA, mais, qu'il l'a, au contraire, considéré et jugé inapproprié en l'espèce eu égard aux caractéristiques du terrain en rappelant que la norme NF 10.202 (DTU 20.1) ne s'applique pas si le sous-sol du bâtiment est immergé, même par intermittence, en totalité ou en partie. Il ajoute que dans un tel cas, il est préconisé de procéder à un cuvage. L'expert relève par ailleurs au passage que les acquéreurs n'ont pas été informés du choix constructif pour lequel le promoteur avait opté.

L'affirmation selon laquelle l'expert se serait basé sur des éléments obsolètes pour réaliser son rapport est contredite par l'affirmation du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES qui fait état d'une inondation en DATE6.) et de la nécessité de remplacer au cours de la même année certains éléments en raison de leur corrosion.

En ce qui concerne le rapport de l'expert PERSONNE2.), réalisé à la seule initiative de la société SOCIETE2.) SA, le Tribunal constate que cette expertise n'est pas opposable au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES qui n'y a pas participé.

*En effet, « hormis les cas où la loi en dispose autrement, le juge ne peut se fonder exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties, peu important qu'elle l'ait été en présence de celles-ci (Civ. 3e, 14 mai 2020, nos 19-16.278 et 19-16.278 , D. 2020. 1113). Si l'expertise a été réalisée, non d'un commun accord, mais à l'initiative d'une seule partie, elle ne peut servir de fondement exclusif de la décision, quand bien même l'autre partie y a-t-elle été convoquée (Civ. 1re, 26 juin 2019, no 18-12.226 , RTD com. 2019. 750, obs. Bouloc ) ou y a assisté (Civ. 2e, 19 mars 2020, no 19-12.254 ). En effet, il ne s'agit plus dans ce cas d'une expertise*

*amiable, convenue entre parties, mais d'une expertise officielle* ». (Dalloz, Répertoire de procédure civile, Mesures d'instruction confiées à un technicien).

L'expertise unilatérale ou officielle peut néanmoins constituer un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile. En effet, « *un rapport d'expertise unilatéral, régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties vaut comme élément de preuve et ne saurait être écarté en raison de son seul caractère unilatéral* » (Cass. 7 novembre 2002, Pas. 32, p. 363).

Il est admis que le juge peut tenir compte des expertises unilatérales à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier.

Or, en l'espèce, bien qu'il ait été versé au débat, le rapport de l'expert PERSONNE2.) n'est corroboré par aucun autre élément du dossier.

Il n'y a partant pas lieu de tenir compte de ce rapport.

Le Tribunal retient dès lors qu'il n'existe en l'espèce aucune raison de se départir du rapport judiciaire de l'expert PERSONNE1.).

Il résulte des développements qui précèdent que les problèmes d'infiltrations d'eau et d'humidité au niveau des sous-sols de la résidence dont se plaint le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES sont établis. En revanche, l'expert PERSONNE1.) n'ayant pas pu constater de refoulement d'odeur dans les étages, ce trouble n'est pas établi.

Il se dégage par ailleurs à suffisance des éléments du dossier que les problèmes d'infiltration et d'humidité trouvent leur origine dans le choix opéré par le promoteur lors de la conception du projet d'opter pour une construction qui tolère et gère les entrées d'eau alors qu'en raison de la situation géologique de l'immeuble ce choix n'était pas adéquat.

La responsabilité de la société SOCIETE2.) SA est partant établie sur base de l'article 1642-1 du Code civil.

La société SOCIETE2.) SA ne s'est pas opposée en son principe à la demande principale du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES tendant à la voir condamner à procéder aux travaux de réparation.

En effet, la simple contestation de l'opportunité et de l'efficacité des travaux préconisés qui sont qualifiés de purement esthétiques et onéreux ne vaut pas contestation de la demande tendant à la réparation en nature.

L'expert PERSONNE1.) se prononce, à la page 10 de son rapport, sur les travaux à réaliser pour remédier aux problèmes au niveau du parking aux sous-sols -1, -2 et -3, il y a dès lors lieu de condamner la société SOCIETE2.) SA à exécuter ces travaux de remise en état.

Il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.) SA à terminer les travaux dans un délai de six mois à partir de la signification du présent jugement.

Il y a lieu d'assortir cette obligation d'une astreinte de 500 euros par jour de retard avec un plafond de 150.000 euros.

En l'espèce, il est par ailleurs utile de nommer un expert avec une mission de surveillance de ces travaux.

Dans le cadre de ses critiques émises à l'égard du rapport de l'expert PERSONNE1.), la société SOCIETE2.) SA a indiqué que toute relation de confiance à l'égard de l'expert PERSONNE1.) serait rompue. Elle se garde cependant de proposer un autre expert pour exécuter, le cas échéant, cette mission.

Dès lors qu'il résulte des développements consacrés aux critiques adressées à l'expert PERSONNE1.) que celles-ci n'étaient pas fondées, il n'apparaît pas inopportun de le nommer pour cette mission et ceci dans une logique de continuité.

3. La demande relative à la réparation du monte-voiture et du remplacement de la porte palière de l'ascenseur

Dans le cadre de « conclusions ponctuelles » notifiées le 4 mars 2024, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES a conclu à la condamnation de la société SOCIETE2.) SA à lui payer la somme de 31.944 euros selon le décompte suivant :

- réparation du monte-voiture :	16.063,73 euros
- remplacement de la porte palière :	11.962,34 euros
- remplacement et dérouillage de certains éléments de l'ascenseur :	3.918,31 euros

La société SOCIETE2.) SA conteste cette demande en soutenant que tout lien causal entre ces désordres et une prétendue faute dans son chef ferait défaut.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES soutient qu'à la suite d'une inondation en DATE6.), le monte-voiture aurait cessé de marcher. Une intervention de la société SOCIETE8.) aurait été nécessaire pour rétablir son fonctionnement. A l'appui de ce volet de sa demande, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES verse une facture du DATE6.) d'un montant de 16.063,73 euros. Cette facture fait notamment état de certaines prestations en relation avec un dégât des eaux.

A défaut cependant de la moindre précision et du moindre élément de preuve en ce qui concerne la réalité et les circonstances concrètes de l'inondation qui se serait produite en DATE6.), il est impossible d'apprécier l'existence d'un lien causal entre l'inondation alléguée et le choix constructif opéré par le promoteur.

Il n'y a partant pas lieu de condamner la société SOCIETE2.) SA au paiement de dommages et intérêts du chef de cette facture.

En ce qui concerne le remplacement et le dérouillage de certains éléments de l'ascenseur et le remplacement de la porte palière au niveau -3, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES verse un courrier de la société SOCIETE8.) au syndic de la résidence ALIAS1.) du DATE20.). Elle fait état d'un passage de l'organisme de contrôle qui aurait fait des constatations au sujet de l'installation. A la suite de ces observations, la société SOCIETE8.) préconise le remplacement du câble limiteur de vitesse, de son attache et une remise en peinture antirouille des parties métalliques en cuvette et sous la cabine. Elle ajoute que l'installation d'ascenseur pourrait se révéler dangereuse si la situation qualifiée de « critique » n'était pas neutralisée.

Dans un second courrier du même jour, la société SOCIETE8.) préconise le remplacement de la porte palière du niveau -3 afin de garantir la sécurité et la fiabilité de l'installation. Elle ajoute encore une fois que la situation est critique et que l'installation pourrait s'avérer dangereuse. Elle présente une offre pour la fourniture et le remplacement des panneaux de porte et de l'encadrement d'un montant de 11.962,34 euros. Les deux offres sont accompagnées de photos dont celle de la porte palière sur laquelle de très importantes traces de rouille sont clairement visibles.

Dans la mesure où il résulte tant du rapport de l'expert PERSONNE1.) que des deux rapports des experts PERSONNE3.) et PERSONNE5.) que l'atmosphère au niveau -3 de la résidence est saturée d'humidité et qu'il résulte tant du rapport de l'expert PERSONNE1.) que de celui de l'expert PERSONNE5.) qu'au niveau -3, des éléments métalliques présentent des traces de rouille, il y a lieu de retenir qu'il est à suffisance établi que le remplacement et le dérouillage de certains éléments de l'installation de l'ascenseur et le remplacement de la porte palière au niveau -3 sont effectivement en lien avec les problèmes d'infiltrations et d'humidité persistante résultant du choix constructif opéré à l'époque de la conception du projet par le promoteur.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) SA à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES le montant de (11.962,34 + 3.918,31=) 15.880,65 euros à titre de dommages et intérêts.

#### 4. Le préjudice moral

Il y a lieu de préciser que s'il est admis que les personnes morales puissent subir un préjudice moral pour atteinte à leur réputation, il leur est impossible de subir un préjudice moral pour atteinte à leurs sentiments (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, p. 1134).

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, personne morale, ne saurait se prévaloir d'un préjudice moral pour atteinte à ses sentiments, de sorte qu'il y a lieu de le débouter de ce volet de sa demande.

#### B. L'action en garantie de la société SOCIETE2.) SA contre la société SOCIETE3.) GmbH

La société SOCIETE3.) GmbH soulève la nullité de l'assignation en intervention dès lors que celle-ci a été adressée à un prétendu domicile élu en l'étude de son mandataire.

La société SOCIETE3.) GmbH conteste avoir élu domicile en l'étude de Maître DECKER pour recevoir l'assignation en intervention du 14 mai 2020. Elle conteste également que Maître DECKER ait eu mandat pour la représenter dans le cadre de l'affaire au fond à l'époque où l'assignation a été signifiée.

Elle explique qu'elle avait certes mandaté Maître DECKER dans le cadre de la mise en intervention devant le juge des référés en 2016. Or, l'assignation du 14 mai 2020 serait intervenue plusieurs années plus tard, à une époque où le dossier de l'intervention en référé était déjà clôturé depuis longtemps. A la date de l'assignation en intervention du 14 mai 2020, Maître DECKER n'aurait plus eu mandat. La société SOCIETE3.) GmbH en déduit qu'il aurait appartenu à la société SOCIETE2.) SA de l'assigner à son siège social réel en Allemagne. L'assignation signifiée à son prétendu domicile élu en l'étude de Maître DECKER serait dès lors nulle. Il s'agirait par ailleurs d'une nullité de fond échappant aux dispositions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

L'article 155 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que la signification d'un acte d'huissier peut être faite à personne ou à domicile ou encore à résidence. Il prévoit également au paragraphe (2) *in fine* la possibilité de procéder à une signification à domicile élu en disposant que : « *s'il s'agit d'une signification à domicile élu, la signification est faite à personne si la copie de l'acte est remise au mandataire.* »

Or, l'élection de domicile ne se présume pas et au vu des contestations adverses, il appartient à la société SOCIETE2.) SA d'établir que la société SOCIETE3.) GmbH avait élu domicile en l'étude de Maître DECKER.

Le Tribunal constate qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE3.) GmbH aurait élu domicile en l'étude de Maître DECKER. Il n'est pas établi non plus que Maître DECKER ait déjà eu mandat de représenter la société SOCIETE3.) GmbH dans le cadre de la présente instance avant même que celle-ci n'y soit atraite par l'assignation en intervention du 14 mai 2020. En effet, contrairement aux affirmations de la société SOCIETE2.) SA, il ne résulte ni des éléments de l'assignation ni du document « modalité de remise d'exploit contenant avis de passage » que Maître DECKER aurait accepté de recevoir l'assignation du 14 mai 2020.

Face aux contestations de la société SOCIETE3.) GmbH, la société SOCIETE2.) SA reste en défaut de prouver que l'assignation en intervention du 14 mai 2020 a pu régulièrement être signifiée à la société SOCIETE3.) GmbH en l'étude de Maître DECKER.

Conformément aux conclusions de la société SOCIETE3.) GmbH, le défaut de signification au domicile réel, à défaut de preuve d'une élection de domicile pour l'acte visé, n'a pas trait aux seules formalités matérielles de l'acte de signification, mais à la régularité même de la signification, voire à l'organisation judiciaire (TAL, 8 janvier 2020, n°171336 du rôle).

L'irrégularité constituant une nullité de fond, la preuve d'un grief n'est pas requise.

Il s'ensuit qu'indépendamment du fait que la société SOCIETE3.) GmbH a par la suite constitué avocat, la signification de l'assignation en intervention du 14 mai 2020 à un endroit autre que l'un

de ceux prévus par l'article 155 du Nouveau Code de procédure civile est irrégulière de sorte que l'assignation en question est nulle à l'égard de la société SOCIETE3.) GmbH.

Par voie de conséquence, la demande en garantie dirigée par la société SOCIETE2.) SA à l'égard de la société SOCIETE3.) GmbH est irrecevable.

C. L'action en garantie de la société SOCIETE2.) SA contre les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE5.)

1. Le moyen d'irrecevabilité tiré d'un libellé obscur

La société SOCIETE4.) conclut à l'irrecevabilité de la demande en garantie dirigée à son égard pour cause de libellé obscur de l'assignation en intervention du 14 mai 2020.

A l'appui de ce moyen, elle donne à considérer que la société SOCIETE2.) SA se contenterait de conclure, dans l'assignation en intervention, à la condamnation des sociétés mises en intervention à la tenir quitte et indemne sans indiquer qu'elle conclut à une condamnation solidaire ou *in solidum* et sans ventiler sa demande entre les trois sociétés mises en intervention. Toute tentative de « confirmer » par la suite qu'elle demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part des trois sociétés mises en intervention, serait vaine, dès lors que le caractère clair de la demande doit s'apprécier à la lecture de l'acte introductif d'instance.

L'assignation en intervention manquerait également de clarté dans la mesure où aucune faute concrète ne serait reprochée à la société SOCIETE4.). L'acte ne permettrait dès lors pas de déterminer les circonstances qui forment la base de la demande, de sorte qu'il serait impossible de se défendre utilement.

L'article 154, alinéa 1<sup>er</sup>, du Nouveau Code de procédure civile dispose que l'assignation doit contenir l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens.

Il s'ensuit que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est toutefois pas nécessaire de qualifier juridiquement les circonstances de fait (Cour d'appel, 13 décembre 2018, n°2018-00592 du rôle). En somme, le défendeur doit pouvoir savoir, avant de comparaître, quel est l'objet réclamé et à quel titre.

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 (TAL, 15 juillet 2019, n°187522 et TAL-2018-00406 du rôle).

En l'espèce, il résulte de l'assignation en intervention du 14 mai 2020 que la société SOCIETE2.) SA a elle-même été assignée par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de la résidence ALIAS1.) qui se plaint de troubles tenant notamment à des infiltrations et à de l'humidité ainsi qu'à des odeurs. L'assignation du 19 novembre 2019 est annexée à l'assignation en intervention.

La société SOCIETE2.) SA explique par ailleurs dans l'assignation en intervention que les trois sociétés mises en intervention avaient été mandatées pour réaliser les travaux. Elle ajoute qu'en leur qualité de professionnels du bâtiment, il leur aurait appartenu de réaliser des travaux exempts de vices de sorte que tout manquement éventuel constaté à ce sujet devrait être de nature à engager leur responsabilité contractuelle à son égard. Elle précise enfin le caractère récursoire de son action, les mises en intervention devraient la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle à intervenir à l'égard du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES.

S'il est exact que dans le dispositif de son assignation du 14 mai 2020, la société SOCIETE2.) SA se limite à conclure à la condamnation des trois sociétés mises en intervention à la tenir quitte et indemne sans autre précision, il résulte néanmoins expressément du corps de l'assignation qu'elle conclut à une condamnation solidaire, sinon *in solidum* sinon chacune pour sa part des trois assignées en intervention.

Bien que succinct, l'exposé des faits contient suffisamment d'éléments pour comprendre de quel projet il s'agit et de saisir également que la partie demanderesse en intervention demande la condamnation des mises en intervention à la tenir quitte et indemne en ce qu'elle estime que les troubles dont fait état le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES trouvent leur origine dans une mauvaise exécution des travaux de construction effectués par les sociétés mises en intervention.

Au regard de ces éléments, il convient de constater que l'objet de la demande de la partie demanderesse en intervention et les moyens qu'elle invoque à l'appui de cette demande sont exposés de manière suffisamment claire dans l'assignation en intervention du 14 mai 2020.

Le moyen d'irrecevabilité de la demande en garantie tiré d'un libellé obscur doit être rejeté.

## 2. L'intérêt à agir en intervention de la société SOCIETE2.) SA

La société SOCIETE4.) conclut également à l'irrecevabilité de la mise en intervention pour défaut d'intérêt à agir dans le chef de la société SOCIETE2.) SA.

Dans ce contexte, la société SOCIETE4.) constate que la société SOCIETE2.) SA a omis de mettre en intervention son assureur sur base de sa police d'assurance. Elle en déduit que « *la couverture lui est d'ores et déjà acquise en cas de condamnation* » de sorte qu'en tout état de cause, en cas de condamnation, la société SOCIETE2.) SA resterait indemne de tout dommage et qu'elle n'aurait dès lors aucun intérêt à agir contre la société SOCIETE4.) pour être tenue quitte et indemne.

Le Tribunal constate que ce raisonnement repose sur une pure spéculation et qu'il n'est étayé par aucun élément tangible du dossier de sorte qu'il y a lieu de le rejeter.

Le moyen d'irrecevabilité tiré d'un défaut d'intérêt à agir dans le chef de la société SOCIETE2.) SA n'est pas établi et doit partant être rejeté.

## 3. Quant au fond

Tant la société SOCIETE4.) que la société SOCIETE5.) contestent toute responsabilité dans leurs chefs en lien avec les problèmes liés aux infiltrations et à l'humidité persistante dans les sous-sols de la résidence ALIAS1.).

Force est de relever en premier lieu qu'aucune expertise versée au dossier n'est opposable aux sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE5.).

Il n'existe aucun élément dans le dossier qui serait de nature à établir une quelconque responsabilité dans les chefs des mises en intervention dans la genèse des problèmes d'infiltration et d'humidité dénoncés par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES.

Au contraire, il résulte unanimement des rapports des experts PERSONNE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.) que les troubles dont se plaint le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES au niveau des sous-sols de la résidence trouvent leur origine dans un choix constructif du promoteur au moment de la conception du projet.

Si l'expert PERSONNE2.) n'aboutit pas à cette conclusion, force est de constater qu'il incrimine un défaut d'entretien qui ne saurait être imputable aux sociétés qui sont intervenues dans le cadre de la construction de la résidence.

Il y a dès lors lieu de déclarer non fondée la demande formulée par la société SOCIETE2.) SA à l'encontre des sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE5.) et tendant à les voir condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation à l'égard du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES.

#### D. L'action en garantie de la société SOCIETE4.) à l'encontre de la société SOCIETE6.)

Dans la mesure où la demande en garantie formulée par la société SOCIETE2.) SA à l'égard de la société SOCIETE4.) est à déclarer non fondée, la demande de la société SOCIETE4.) dirigée à l'encontre de son assureur en vue d'être tenue quitte et indemne de toute éventuelle condamnation à intervenir à son égard est sans objet.

#### E. Les demandes accessoires

##### 1. Les frais et honoraires d'avocat

La société SOCIETE2.) SA conclut à la condamnation du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES à lui payer des dommages et intérêts du chef de frais et honoraires d'avocat déboursés d'un montant de 13.435 euros.

La société SOCIETE4.) formule également une telle demande d'un montant de 15.887,12 euros à l'égard de la société SOCIETE2.) SA et du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES.

La jurisprudence admet qu'une partie à un litige peut réclamer, indépendamment des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, des dommages et intérêts, sur base de la responsabilité civile de droit commun, du chef des frais et honoraires d'avocat qu'elle a été obligée d'exposer dans le cadre du litige par la faute de son adversaire. Il appartient dès lors à la partie qui

réclame les dommages et intérêts de prouver que les conditions de la responsabilité civile à savoir, la faute, le dommage et le lien de causalité sont remplies.

Eu égard à l'issue du litige, la société SOCIETE2.) SA est à débouter d'emblée de sa demande dirigée à l'encontre du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, aucune faute n'étant établie dans le chef de ce dernier.

En ce qui concerne la demande de la société SOCIETE4.), elle est à déclarer non fondée en ce qu'elle est dirigée à l'égard du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, aucune faute en lien causal avec les frais et honoraires d'avocat déboursés par la société SOCIETE4.) n'étant établie dans le chef de celui-ci.

En revanche, eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de déclarer fondée en son principe la demande de la société SOCIETE4.) en ce qu'elle est dirigée à l'encontre de la société SOCIETE2.) SA.

Quant au montant, le Tribunal constate que la société SOCIETE4.) verse :

- une demande de provision du DATE21.) : 3.217,50 euros
- une demande de provision du DATE22.) : 2.925 euros
- un mémoire d'honoraires du DATE23.) : 4.146,94 euros
- un mémoire d'honoraires du DATE0.) : 5.597,68 euros

Le Tribunal constate que le mémoire d'honoraires du DATE23.) tient compte des deux provisions déjà payées.

La société SOCIETE4.) verse par ailleurs la preuve des paiements des deux provisions et du solde du mémoire du DATE23.). A défaut cependant pour la société SOCIETE4.) de prouver que le mémoire d'honoraires du DATE0.) a également été payé, il y a lieu de déclarer fondée sa demande à concurrence du montant de  $(3.217,50+2.925+4.146,94=)$  10.289,44 euros.

## 2. Les indemnités de procédures

Eu égard à l'issue du litige principal, il y a lieu de faire droit en son principe à la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES en paiement d'une indemnité de procédure dirigée à l'encontre de la société SOCIETE2.) SA dès lors qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer pour assurer la défense de ses droits.

Eu égard aux éléments du litige, le montant de 3.500 euros réclamé à ce titre ne paraît pas surfait de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.) SA à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES le montant de 3.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande de la société SOCIETE3.) GmbH en paiement d'une telle indemnité est non fondée en ce qu'elle est dirigée contre le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, celui-ci étant étranger à sa mise en intervention dans le présent litige.

En revanche, sa demande est à déclarer fondée en ce qu'elle est dirigée contre la société SOCIETE2.) SA dès lors qu'au vu de l'issue de la procédure d'intervention, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais qu'elle a dû exposer pour assurer sa défense.

En tenant compte des éléments du litige, le Tribunal fixe *ex aequo et bono* le montant de cette indemnité à 2.000 euros

Il en va de même de la demande de la société SOCIETE5.) dirigée contre la société SOCIETE2.) SA à laquelle il y a lieu de faire droit à concurrence du même montant de 2.000 euros dès lors qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE5.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer pour assurer sa défense.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure formulée par la société SOCIETE4.) à l'encontre de la société SOCIETE6.) est à déclarer non fondée, sa demande ayant été déclarée sans objet.

Par ailleurs, la société SOCIETE4.) restant en défaut d'indiquer quels sont les frais non compris dans les dépens, autres que les frais d'avocat d'ores et déjà indemnisés par l'octroi des dommages et intérêts, qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge, il convient de la débouter également de sa demande en ce qu'elle est dirigée à l'égard de la société SOCIETE2.) SA.

Enfin, la demande de la société SOCIETE2.) SA tendant au paiement d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée tant en ce qu'elle est dirigée à l'encontre du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES qu'en ce qu'elle est dirigée contre les trois sociétés qu'elle a mises en intervention eu égard à l'issue du litige principal et du litige en intervention.

### 3. L'exécution provisoire

L'article 244 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution ».

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité est appréciée en fonction des circonstances de l'espèce. Il y a notamment lieu de prendre en considération les intérêts respectifs des parties, le degré d'urgence, le péril en la demeure et les avantages ou inconvénients que l'exécution provisoire peut entraîner pour les parties (Cour d'appel, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

Au regard des circonstances de l'espèce et dès lors que le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ne justifie pas pour quelle raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il y a lieu de rejeter sa demande de ce chef.

### 4. Les frais et dépens

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.) SA aux entiers frais et dépens tant de l'instance principale (y compris les frais de l'instance de référé et les frais de l'expertise de PERSONNE1.) que de l'instance de mise en intervention des sociétés SOCIETE3.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.) avec distraction au profit de Maître Brice OLINGER qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

Il y a lieu de condamner la société SOCIETE4.) aux frais et dépens de l'instance de mise en intervention de la société SOCIETE6.). Le mandataire de la société SOCIETE6.) restant cependant en défaut d'affirmer conformément à l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile qu'il a fait l'avance des dépens, il n'y a pas lieu d'ordonner la distraction à son profit.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit la demande principale en la forme ;

déclare la demande principale dirigée par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) contre la société anonyme SOCIETE2.) SA fondée ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à exécuter sous la surveillance de l'expert PERSONNE1.) les travaux de remise en état prévus à la page 10 du rapport d'expertise PERSONNE1.) du DATE5.) ;

dit que les travaux doivent être terminés dans un délai de six mois à partir de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard à charge de la société anonyme SOCIETE2.) SA ;

dit que cette astreinte est plafonnée à un maximum de 150.000 euros ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA au paiement des frais et honoraires de l'expert PERSONNE1.) résultant de la mission de surveillance des travaux ;

déclare fondée la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) dirigée contre la société anonyme SOCIETE2.) SA en paiement de dommages et intérêts du chef de réparations de l'ascenseur DATE6.) à concurrence d'un montant de 15.880,65 euros ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) le montant de 15.880,65 euros ;

déclare non fondée la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) dirigée contre la société anonyme SOCIETE2.) SA en paiement de dommages et intérêts du chef d'un préjudice moral et en déboute ;

déclare irrecevable la demande en garantie dirigée par la société anonyme SOCIETE2.) SA à l'encontre de la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE3.) GmbH ;

déclare recevable, mais non fondée la demande en garantie dirigée par la société anonyme SOCIETE2.) SA à l'encontre de la société anonyme SOCIETE4.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) et en déboute ;

constate que la demande en garantie dirigée par la société anonyme SOCIETE4.) à l'encontre de la société anonyme SOCIETE6.) est sans objet ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE4.) le montant de 10.289,44 euros au titre de dommages et intérêts du chef des frais et honoraires d'avocat déboursés ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) le montant de 3.500 euros à titre d'indemnité de procédure ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE3.) GmbH le montant de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) le montant de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure ;

déclare non fondée les demandes en paiement d'indemnités de procédure de la société anonyme SOCIETE2.) SA dirigées contre le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) et contre la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE3.) GmbH, la société anonyme SOCIETE4.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) et en déboute ;

déclare non fondée la demande en paiement de dommages et intérêts du chef de frais et honoraires d'avocat déboursés de la société anonyme SOCIETE2.) SA dirigée contre le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) et en déboute ;

déclare non fondée la demande en paiement d'une indemnité de procédure dirigée par la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE3.) GmbH à l'égard du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) et en déboute ;

déclare non fondée les demandes de la société anonyme SOCIETE4.) en paiement d'indemnités de procédure dirigée à l'encontre de la société anonyme SOCIETE2.) SA et de la société anonyme SOCIETE6.) et en déboute ;

déclare non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE4.) en paiement de dommages et intérêts du chef de frais d'avocat déboursés en ce qu'elle est dirigée à l'égard du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) et en déboute ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance principale et de l'instance de mise en intervention de la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE3.) GmbH, de la société anonyme SOCIETE4.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) et en ordonne la distraction au profit de Maître Brice OLINGER qui la demande affirmant en avoir fait l'avance ;

condamne la société anonyme SOCIETE4.) aux frais et dépens de l'instance de mise en intervention de la société anonyme SOCIETE6.).