Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2026TALCH15/00181

Audience publique du lundi, seize février deux mille vingt-six.

Numéros TAL-2024-04984 + TAL-2025-02746 du rôle

Composition :

Nathalie HAGER, Vice-présidente ;
Anna CHEBOTARYOVA, juge ;
Chris BACKES, juge ;
Jessica DA SILVA ANTUNES, greffière.

Rôle I
(TAL-2024-04984)

E n t r e :

1) Monsieur **PERSONNE1.)**, sans état connu,

2) Monsieur **PERSONNE2.),** sans état connu, tous deux demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Amélie BAGNÈS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demandeurs, comparant par Maître Amélie BAGNÈS, avocat à la Cour susdit,

e t :

1) la société anonyme – société d'impact sociétal **SOCIETE1.) SA SIS**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

défenderesse, comparant par Maître Caroline DEBUE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Benjamin MARTHOZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) 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 du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

défenderesse, comparant par Maître Jean-Jacques LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ALIAS1.) »**, sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

défenderesse, comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Rôle II
(TAL-2025-02746)

E n t r e :

1) Monsieur **PERSONNE1.)**, sans état connu,

2) Monsieur **PERSONNE2.),** sans état connu, tous deux demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Amélie BAGNÈS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demandeurs, comparant par Maître Amélie BAGNÈS, avocat à la Cour susdit,

e t :

la société anonyme **SOCIETE4.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

défenderesse, comparant par Maître Jean-Jacques LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Rôle I
(TAL-2024-04984)

F a i t s :

Par acte de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN demeurant à Luxembourg en date du 4 juin 2024, les demandeurs ont fait donner assignation aux défenderesses à comparaître le vendredi, 21 juin 2024 à 09.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Bâtiment CO, 1er étage, salle CO1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit acte d'huissier ci-après reproduit :

Rôle II
(TAL-2025-02746)

F a i t s :

Par acte de l'huissier de justice Patrick KURYBAN demeurant à Luxembourg en date du 18 mars 2025, les demandeurs ont fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 28 mars 2025 à 09.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Bâtiment CO, 1er étage, salle CO1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit acte d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire du rôle I fut inscrite sous le numéro TAL-2024-04984 du rôle pour l'audience publique du 21 juin 2024 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire du rôle II fut inscrite sous le numéro TAL-2025-02746 du rôle pour l'audience publique du 28 mars 2025 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale.

Les causes furent renvoyées devant la quinzième chambre.

Les affaires furent utilement retenues à l'audience du 16 décembre 2025 et à l'audience du 23 décembre 2025 pour continuation des débats, lors desquelles les débats eurent lieu comme suit :

Maître Amélie BAGNÈS, mandataire de la partie demanderesse des rôles I et II, donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

Maître Caroline DEBUE, en remplacement de Maître Benjamin MARTHOZ mandataire de la partie défenderesse sub 1) du rôle I, répliqua et exposa ses moyens.

Maître Jean-Jacques LORANG, mandataire de la partie défenderesse sub 2) du rôle I et partie défenderesse du rôle II, répliqua et exposa ses moyens.

Maître Christiane GABBANA, mandataire de la partie défenderesse sub 3) du rôle II, répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

j u g e m e n t q u i s u i t :

Faits et procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les « **consorts GROUPE1.)** ») sont propriétaires indivis pour moitié chacun d'un appartement dans un immeuble résidentiel dit résidence « ALIAS1.) » sis à ADRESSE1.), comportant un jardin privatif situé à l'arrière de la résidence sur la toiture-terrasse végétalisée au-dessus du garage souterrain commun.

Par signature du devis n°DE08966 du 30 mai 2022, les consorts GROUPE1.) ont chargé la société anonyme - société d'impact sociétal SOCIETE1.) SA SIS (ci-après « **SOCIETE1.)** ») de la pose d'une clôture avec brise-vue pour un montant de 2.715,39 EUR aux fins de délimitation de leur jardin.

Les travaux de SOCIETE1.) ont commencé le 14 juillet 2022.

Comme suite à la découverte de problèmes lors du creusage des trous destinés à la fixation des poteaux de la clôture, la société anonyme SOCIETE4.) SA (ci-après « **SOCIETE4.)** »), assureur en responsabilité civile de SOCIETE1.) aux termes

d'un contrat d'assurance « Easy Protect » n°NUMERO5.), a mandaté l'expert Christophe PEZZI du bureau d'expertises WIES de la réalisation d'une expertise.

L'expert PEZZI a dressé son rapport d'expertise unilatéral en date du 31 juillet 2022 (ci-après le « Rapport PEZZI »).

Dans le cadre d'une procédure de référé-expertise à la demande des consorts GROUPE1.), l'expert Romain FISCH a été nommé, suivant ordonnance du 21 mars 2023, avec la mission de prendre inspection du jardin et du garage souterrain, de constater et décrire les vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons affectant lesdits jardin et garage en relation avec les travaux de SOCIETE1.), d'en déterminer les causes et origines, ainsi que les travaux et moyens de remédiation et de finition nécessaires pour y remédier et d'en évaluer le coût et la durée.

L'expert FISCH a établi son rapport d'expertise judiciaire (ci-après le « Rapport FISCH ») en date du 20 octobre 2023.

Par acte d'huissier de justice du 4 juin 2024, les consorts GROUPE1.) ont fait donner assignation à SOCIETE1.), à la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « **SOCIETE2.)** ») et au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ALIAS1.) (ci-après le « SYNDICAT ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

La société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL (ci-après « la société SOCIETE5.) ») a procédé à des sondages et exécuté des travaux conservatoires sur les lieux en date des 6 et 7 mars 2025 en présence de l'expert FISCH.

L'expert FISCH a rédigé un compte-rendu de ces visites en date du 13 mars 2025 (ci-après le « Compte-rendu FISCH »).

Par acte d'huissier de justice du 18 mars 2025, les consorts GROUPE1.) ont également fait donner assignation à SOCIETE4.) à comparaître devant le tribunal de céans.

Prétentions et moyens

Aux termes de leur assignation du 4 juin 2024, les **consorts GROUPE1.)** demandent à voir condamner SOCIETE1.) à leur payer, sinon à chacun d'eux pour moitié, les montants de :

- 9.317,41 EUR au titre des coûts des travaux conservatoires,
- 88.142,71 EUR au titre des coûts des travaux de remise en état,
- 10.000.- EUR en tout, sinon 5.000.- EUR pour chacun des demandeurs, au titre de préjudice moral,
- 6.000.- EUR en tout, sinon 3.000.- EUR pour chacun des demandeurs, au titre de perte de jouissance,

chaque fois avec les intérêts légaux à partir du dépôt du Rapport FISCH, sinon à partir de l'assignation, sinon à partir du jugement, jusqu'à solde,

- 17.374,50 EUR au titre de frais de sondages,
- 31.100,91 EUR au titre de frais et honoraires d'avocat,
- 10.506,83 EUR au titre des frais d'expertise.

Ils demandent encore chacun une indemnité de procédure de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir, ainsi que la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ils demandent encore à voir déclarer le jugement commun au SYNDICAT et à SOCIETE2.).

Aux termes de leur assignation du 18 mars 2025 dirigée contre SOCIETE4.), ils demandent la jonction des deux rôles et la condamnation de SOCIETE4.) *in solidum*, sinon solidaire, avec SOCIETE1.), sinon individuelle mais pour le tout, sinon pour sa part, aux mêmes montants.

Au dernier stade de leurs plaidoiries, ils augmentent leur demande en sollicitant la condamnation solidaire, *in solidum*, ou de chacune pour le tout, de SOCIETE1.) et de SOCIETE4.) aux montants de :

- 313.382,75 EUR au titre des coûts des travaux de remise en état,
- 5.684,91 EUR au titre des frais de ponctions et de travaux de remédiation,
- 10.000.- EUR en tout, sinon 5.000.- EUR pour chacun des demandeurs, au titre de préjudice moral,
- 6.000.- EUR en tout, sinon 3.000.- EUR pour chacun des demandeurs, soit, au titre de perte de jouissance,
- 47.796,84 EUR au titre de frais et honoraires d'avocat,
- 14.635,34 EUR au titre des frais d'expertise,

et renoncent à leurs demandes pour autant qu'elles sont dirigées contre SOCIETE2.).

En cours de délibéré, ils augmentent leur demande du chef des frais et honoraires d'avocat au montant de 53.333,28 EUR.

À l'appui de leur demande, ils soutiennent qu'au moment de leur intervention, les ouvriers de SOCIETE1.), ont percé l'isolation thermique, la membrane d'étanchéité, la natte drainante et la dalle en béton du plafond du garage souterrain en creusant des trous dans le jardin aux fins de fixation des poteaux de la clôture.

Ils indiquent que l'absence de complexe d'étanchéité aux endroits litigieux provoque des infiltrations d'eau dans le garage souterrain qui y causent des dégâts.

Ils considèrent que SOCIETE1.) avait parfaitement connaissance de la présence du complexe d'étanchéité et du garage souterrain en-dessous du jardin, alors que :

- elle s'est déplacée deux fois sur les lieux en amont de l'émission du devis, déplacements lors desquels elle a été rendue attentive sur l'existence du garage,
- le complexe d'étanchéité de la toiture-terrasse et l'escalier menant du jardin au garage souterrain étaient visibles à l'endroit du chantier,
- ses ouvriers ont accédé au garage pour se brancher à l'électricité en vue de percer les trous,
- elle a creusé trois trous, dont deux présentaient des couches de drainage, d'étanchéité et d'isolation et une dalle en béton, avant de s'arrêter.

Ils critiquent SOCIETE1.) en ce qu'elle n'a jamais pris position par rapport à leurs demandes répétées de savoir si elle entend accepter les conclusions du Rapport FISCH et prendre en charge les travaux de remise en état, voire les travaux conservatoires préconisés par l'expert.

Ils basent leur demande contre SOCIETE1.) en ordre principal sur les articles 1142 et suivants du Code civil, sinon subsidiairement sur l'article 1792 du Code civil, sinon plus subsidiairement sur l'article 1384, alinéa 3, du Code civil et, en dernier ordre de subsidiarité, sur l'article 1382 du Code civil, sinon sur l'article 1383 du même code.

Ils considèrent qu'en perçant le complexe d'étanchéité de la toiture-terrasse à divers endroits, SOCIETE1.) a violé son obligation contractuelle d'exécuter dans les règles de l'art les travaux lui confiés suivant contrat d'entreprise conclu entre parties.

Ils demandent l'entérinement du rapport d'expertise en ce qu'il retient que les dégâts constatés sont en relation causale avec la découpe de la membrane d'étanchéité par SOCIETE1.).

Ils contestent les conclusions du Rapport PEZZI selon lesquelles les désordres constatés ne sont pas imputables à SOCIETE1.), dans la mesure où elles partent d'une fausse prémisse, en l'occurrence l'endommagement d'un tuyau d'évacuation des eaux pluviales.

Ils en concluent que SOCIETE1.) s'est basée à tort sur ledit rapport unilatéral et partial pour refuser la nomination d'un expert judiciaire et l'indemnisation des dommages causés.

S'agissant de la réparation des dommages accrus aux demandeurs, ils font valoir que le Compte-rendu FISCH confirme, sur base des sondages effectués par la société SOCIETE5.) selon les préconisations de l'expert judiciaire, que les infiltrations d'eau dues au perçage des trous par SOCIETE1.) ont endommagé l'isolation sur toute la surface et non pas seulement au niveau de l'endroit des travaux de SOCIETE1.), de sorte que seul un assainissement complet de la surface des jardins est de nature à remédier à la situation.

Selon les demandeurs, le devis de la société SOCIETE5.) d'un montant TTC de 313.382,75 EUR (267.848,50 EUR HTVA) est en adéquation avec l'estimation du coût des travaux de remise en état de l'expert FISCH d'un montant HTVA de 273.239,70 EUR.

Ils réclament le remboursement des sommes d'ores et déjà payées à la société SOCIETE5.) au titre des travaux de ponction et de remédiation, ainsi que des frais de l'expertise FISCH.

Ils estiment encore avoir subi un préjudice du fait (i) de la privation de jouissance de leur jardin pendant plus de trois ans du fait des désordres constatés, (ii) de la situation d'inconfort et de stress permanente due à l'attitude récalcitrante de SOCIETE1.) et de SOCIETE4.), (iii) de la pression résultant des conflits avec les autres copropriétaires résultant des infiltrations d'eau et (iv) de l'impact négatif sur leur santé physique et psychique des tracas financiers résultant des frais d'expertise et d'avocat conséquents exposés pour la défense de leurs droits.

Ils justifient leur renonciation aux demandes dirigées contre SOCIETE2.) par le fait qu'il s'est avéré en cours d'instance que l'assureur de SOCIETE1.) est en réalité SOCIETE4.).

Ils font néanmoins valoir que les frais et dépens des demandes dirigées contre SOCIETE2.) doivent rester à la charge de cette dernière, au motif d'avoir été induits en erreur sur l'identité du véritable assureur de SOCIETE1.) du fait de l'intervention volontaire de SOCIETE2.) à l'instance de référé-expertise.

SOCIETE1.) demande à voir débouter les consorts GROUPE1.) de leurs prétentions.

Elle sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au soutien de sa position, elle confirme avoir creusé les trous litigieux, mais conteste être à l'origine de la perforation de la membrane d'étanchéité. Elle précise n'avoir causé aucun dommage direct et avoir arrêté les travaux dès l'apparition du « *problème* ».

Elle affirme que les demandeurs ont fait preuve d'un manque de transparence en omettant de lui communiquer des informations ayant une incidence sur la faisabilité technique des travaux, alors que, suivant elle, une simple pose « *classique* » des poteaux de la clôture était prévue.

Elle estime, en effet, que les consorts GROUPE1.) ne l'ont pas informée de l'existence du garage souterrain en-dessous du jardin, de sorte qu'elle ne pouvait pas s'attendre à la présence d'une dalle sur sous-sol, d'autant plus que le jardin se trouve à une certaine distance du corps principal de la résidence.

Elle considère avoir été dans l'impossibilité de déceler l'existence du garage souterrain lors de l'unique déplacement sur les lieux avant le début des travaux au cours du mois de mai 2022 en raison de la hauteur de la végétation dans le jardin et

tient à préciser qu'il n'est pas établi en cause que ses ouvriers ont branché leur matériel aux prises d'électricité situées dans le garage.

Elle conteste que les travaux réalisés par ses soins soient à l'origine des problèmes d'étanchéité.

Elle fait valoir, en se basant sur le rapport PEZZI, que les problèmes constatés résultent de l'absence d'étanchéité au niveau de la toiture-terrasse et procèdent dès lors d'un vice de conception de l'ouvrage imputable au constructeur de la résidence.

Elle fait grief à l'expert FISCH d'avoir violé le principe du contradictoire pour avoir adressé une correspondance au mandataire des demandeurs sans mettre en copie les défenderesses.

Elle soutient que l'expert FISCH n'a pas tenu compte de la réalisation de travaux de réparation en relation avec des infiltrations antérieures au niveau de la toiture-terrasse et en conclut qu'il n'est pas établi que la perforation de la membrane d'étanchéité est la cause exclusive et unique des infiltrations actuellement incriminées.

Elle critique les conclusions de l'expert FISCH dans la mesure où les indications du rapport préliminaire et du rapport final concernant la surface concernée et l'évaluation du coût des travaux de remise en état sont contradictoires.

Elle précise que les travaux de remise en état préconisés par l'expert FISCH sont en réalité des travaux d'amélioration dont le coût est surfait au regard de l'envergure des travaux lui confiés initialement.

Elle reproche aux demandeurs de ne pas avoir sollicité l'accord de la copropriété pour la pose de la clôture pour en conclure avoir été injustement placée dans une situation illégale.

Elle considère que les demandeurs ont contrevenu à leur obligation de minimisation du dommage tant en s'abstenant de procéder aux travaux conservatoires nécessaires qu'en refusant au SYNDICAT l'accès à leur jardin pour y faire procéder aux travaux.

Elle insiste avoir toujours été disposée d'exécuter des travaux « *dans la mesure du raisonnable* ».

À titre subsidiaire, elle demande à voir limiter l'indemnisation aux seuls dommages imputables à son intervention.

Plus subsidiairement, elle conclut à la nomination d'un nouvel expert avec la mission de se prononcer sur les parts de responsabilité de part et d'autre au regard des conclusions diamétralement opposées des Rapports PEZZI et FISCH.

Elle conteste les revendications indemnitaires des demandeurs tant en leur principe qu'en leur *quantum*.

SOCIETE1.) se rallie à la demande en condamnation formulée à l'égard des consorts GROUPE1.) par le SYNDICAT.

SOCIETE4.) conclut au rejet des demandes présentées par les consorts GROUPE1.), sinon à l'institution d'un partage de responsabilités entre les demandeurs et SOCIETE1.).

Elle déclare être d'accord, sans reconnaissance de responsabilité, à régler aux demandeurs un montant correspondant aux frais des travaux de sondage et aux travaux conservatoires.

Elle demande une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation des demandeurs aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais et dépens de l'instance dirigée contre SOCIETE2.) et les frais d'expertise

À l'appui de ses prétentions, elle se rallie en substance aux plaidoiries de SOCIETE1.) tout en précisant que le devis de SOCIETE1.) ne fait pas mention d'une dalle en béton et que même en sa qualité de professionnelle, il ne lui appartenait pas de mener des investigations particulières quant à l'existence de ladite dalle.

Elle fait valoir qu'il n'est pas prouvé que les problèmes d'étanchéité antérieurs au niveau de la toiture-terrasse ont été définitivement résolus.

Elle soulève que les demandeurs ont attendu jusqu'au mois de mars 2025 pour procéder à des travaux conservatoires, alors même que le Rapport FISCH insiste sur la nécessité urgente de ces travaux.

Elle estime encore que l'expert FISCH ne motive pas sa conclusion selon laquelle une réfection de toute la surface des jardins s'impose.

Elle se rallie enfin à la demande en nomination d'un nouvel expert.

À titre subsidiaire, elle demande au tribunal de tenir compte du plafond de garantie stipulé aux conditions du contrat d'assurance avec SOCIETE1.) d'un montant de 100.000.- EUR, précisant que de telles limitations de garantie sont opposables à la victime.

Le mandataire de **SOCIETE2.)** ne précise pas si sa mandante fait siens les prétentions et moyens formulés par SOCIETE4.).

Le **SYNDICAT** formule une demande en condamnation des consorts GROUPE1.) à lui payer le montant de 313.382,75 EUR au titre des coûts des travaux de remise en état, le montant de 4.095.- EUR au titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat, ainsi que le montant de 5.000.- EUR au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

En relation avec la demande principale des consorts GROUPE1.), il se rallie en substance aux moyens avancés par les demandeurs concernant l'origine des infiltrations d'eau en prenant appui sur le Rapport FISCH.

Il précise que les infiltrations d'eau persistent, alors que l'isolation est gorgée d'eau.

Il explique que l'expert FISCH est formel à dire que les infiltrations d'eau constatées dans le garage souterrain n'ont aucun lien avec les problèmes d'étanchéité antérieurs et précise que ces problèmes, constatés à des endroits complètement différents à l'époque, ont été définitivement résolus à la suite de l'intervention du promoteur de la résidence.

Il réfute l'affirmation de SOCIETE1.) selon laquelle il ne lui aurait pas appartenu de procéder à des investigations quant à l'existence de la dalle sur sous-sol, alors qu'il résulte du devis que les poteaux de la clôture devaient être scellés dans le sol.

Il demande au tribunal de ne pas tenir compte du Rapport PEZZI dont l'intervention repose sur une prémisse erronée et dont l'analyse ne repose pas sur des investigations approfondies.

À l'appui de sa demande dirigée contre les consorts GROUPE1.), il fait plaider qu'aux termes de l'article 4 du règlement de copropriété, seuls les revêtements de sol du jardin sont à considérer comme parties privatives pour en conclure qu'en omettant de solliciter l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires pour l'exécution de travaux portant sur des parties communes, les consorts GROUPE1.) engagent leur responsabilité pour violation des articles 11 et 14 du règlement de copropriété, sinon de l'article 1382 du Code civil.

Il conteste que les copropriétaires aient été au courant de l'exécution des travaux de clôture et, *a fortiori*, y aient donné leur accord.

Il fait valoir que les demandeurs n'ont réservé aucune suite à ses mises en demeure de remettre les lieux dans leur pristin état. Il leur reproche plus particulièrement de ne pas avoir fait procéder à des travaux conservatoires, allant même jusqu'à refuser l'accès à leur jardin afin de permettre l'exécution de travaux conservatoires sur les parties communes, ce qui l'a contraint de déposer une requête en référé devant le tribunal de paix aux fins de condamnation des demandeurs de procéder sous astreinte auxdits travaux.

Il sollicite à son tour l'entérinement du Rapport FISCH et fonde sa demande indemnitaire sur le devis de la société SOCIETE5.).

Les **consorts GROUPE1.)** répliquent qu'il résulte du Rapport FISCH que les dommages sont apparus après l'intervention de SOCIETE1.) et rejoignent l'analyse du SYNIDCAT suivant laquelle les infiltrations d'eau n'ont aucun lien avec les infiltrations antérieures.

Ils réfutent les contestations émises par SOCIETE1.) et SOCIETE4.) à l'encontre du Rapport FISCH dont les conclusions contredisent celles du Rapport PEZZI.

Ils expliquent que l'unique échange unilatéral avec l'expert FISCH n'a pas porté atteinte aux droits de la défense de SOCIETE1.) du fait d'avoir eu lieu après le dépôt du Rapport FISCH.

Ils soulignent que les annonces répétées de SOCIETE1.) de vouloir prendre en charge les travaux conservatoires et les frais d'expertise sont restées lettre morte.

Ils estiment encore que la limitation de garantie, stipulée entre SOCIETE1.) et SOCIETE4.), ne leur est pas opposable.

Ils s'opposent enfin à la nomination d'un nouvel expert.

En réponse à la demande en condamnation du SYNDICAT dirigée à leur encontre, ils contestent toute responsabilité dans leur chef, estimant qu'il aurait appartenu au SYNDICAT de diriger sa demande contre le véritable responsable, SOCIETE1.).

Ils soutiennent qu'aucune autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires n'était requise en vue de l'exécution des travaux de clôture, alors que les travaux devaient affecter exclusivement leur partie privative, SOCIETE1.) ne leur ayant jamais indiqué que les travaux allaient toucher la dalle en béton du garage et précisent avoir informé les autres copropriétaires de leur volonté de faire procéder à des travaux lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 30 mai 2022 lors de laquelle aucun des copropriétaires n'a fait valoir des contestations.

Ils relatent qu'un autre copropriétaire a également procédé à des travaux de clôture de son jardin sans information ou autorisation préalable, ce qui est contesté par le SYNDICAT, considérant que si tel avait été le cas, l'illégalité d'une telle situation ne confèrerait aucun droit acquis aux consorts GROUPE1.).

Ils avancent avoir fait preuve de diligence en vue de faire avancer les choses, mais expliquent s'être heurtés à la réticence de SOCIETE1.), de SOCIETE4.), du SYNDICAT et du syndic.

Ils expliquent ne pas avoir refusé l'accès à leur jardin, mais d'avoir demandé au SYNDICAT de ne pas y accéder sans leur autorisation et de l'avoir informé qu'il n'était *« pas possible »* de procéder aux travaux de réparation, même conservatoires, avant la constatation des dégâts par un expert afin de pouvoir engager la responsabilité de SOCIETE1.).

Pour le surplus, ils sont d'avis que les offres de travaux leur fournies par le SYNDICAT n'étaient pas conformes aux prescriptions de l'expert FISCH, ce qui est contesté par le SYNDICAT.

Les consorts GROUPE1.) s'opposent à toute indemnisation du chef des frais et honoraires d'avocat du SYNDICAT.

Motifs de la décision

I. Remarques préliminaires

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les rôles numéros TAL-2024-04984 et TAL-2025-02746 et de statuer par un seul jugement.

Il convient encore de donner acte aux consorts GROUPE1.) qu'ils renoncent à leurs demandes à l'encontre de SOCIETE2.).

SOCIETE2.) étant intervenue volontairement à l'instance de référé-expertise introduite à la demande des consorts GROUPE1.) en qualité d'assureur de SOCIETE1.), il ne saurait être fait grief aux demandeurs d'avoir dirigé leur assignation au fond à l'encontre de SOCIETE2.).

Il y a dès lors lieu de condamner SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance dirigée à son encontre.

À l'audience des plaidoiries du 16 décembre 2025, la mandataire des consorts GROUPE1.) avait annoncé qu'elle verserait en cours de délibéré le mémoire d'honoraires comprenant les honoraires exposés pour les plaidoiries.

En cours de délibéré, les demandeurs ont versé une pièce n°57, comprenant un mémoire d'honoraires de leur mandataire et sa preuve de paiement.

Les défenderesses n'ayant pas pu prendre position quant à cette pièce, qui a été versée en cours de délibéré sans l'autorisation du tribunal, il y a lieu de la rejeter par application de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile et il n'en sera pas tenu compte.

II. La demande des consorts GROUPE1.)

La demande, dont la recevabilité n'est pas autrement contestée, est recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai prévus par la loi.

1. La demande principale en ce qu'elle est dirigée contre SOCIETE1.)

Il est constant en cause que les consorts GROUPE1.) et SOCIETE1.) sont liés par un contrat d'entreprise, qui est la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et sans lien de subordination, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque.

La tâche de l'entrepreneur consiste à mettre en œuvre son savoir-faire à partir de la conception d'un maître d'œuvre. En contractant, il s'engage à exécuter tous les travaux nécessaires à la perfection de l'ouvrage de manière que celui-ci présente tous les éléments de stabilité et de durée par rapport à l'état actuel des connaissances, qu'il respecte toutes les conditions d'achèvement et que l'ouvrage soit en tous points conforme à l'art de bâtir et aux règles de sa profession (*cf.* G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème éd., 2014, n°620).

Jusqu'à la réception ou à défaut de réception, l'entrepreneur est soumis à la responsabilité de droit commun régie par les articles 1142 et suivants du Code civil, plus particulièrement l'article 1147 du même code. Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage (*cf.* G. Ravarani, *op. cit.*, n°625).

En l'occurrence, il n'est pas établi, ni même allégué que les travaux exécutés par SOCIETE1.) aient fait l'objet d'une réception.

Dans ces conditions, il convient de retenir que la responsabilité applicable en l'espèce est la responsabilité contractuelle de droit commun telle qu'elle résulte de l'article 1147 du Code civil.

Aux termes de cet article qui renvoie à une obligation de résultat, le maître d'ouvrage peut obtenir la condamnation de l'entrepreneur en prouvant que l'inexécution contractuelle est imputable à la défaillance de l'entrepreneur sans à prouver une faute dans son chef (*cf.* G. Ravarani, *op. cit.*, n°516 et s.).

En d'autres mots, l'entrepreneur étant tenu par une obligation de résultat consistant dans la réalisation d'un ouvrage exempt de vices, le maître d'ouvrage n'a pas à prouver la faute de l'entrepreneur ; il se contente de prouver que le contrat comportait tel engagement déterminé à son profit et que cet engagement n'a pas été tenu. L'entrepreneur est alors présumé responsable et ne peut échapper à sa responsabilité qu'en prouvant la survenance d'une cause étrangère présentant les caractéristiques de la force majeure (*cf.* Cour d'appel, 5 décembre 2001, n°24506 et 24516 du rôle).

Compte tenu de l'existence d'une obligation de résultat dans le chef de l'entrepreneur, il suffit aux consorts GROUPE1.) de prouver que les travaux réalisés par SOCIETE1.) sont affectés de désordres pour que la présomption de responsabilité s'applique.

Pour établir les désordres invoqués, les consorts GROUPE1.) s'appuient sur le Rapport FISCH et le Compte-rendu FISCH, dressés par l'expert judiciaire Romain FISCH.

Le tribunal constate que si SOCIETE1.) et SOCIETE4.) reprochent de manière vague à l'expert FISCH d'avoir violé le principe du contradictoire en adressant une communication unilatérale aux demandeurs, elles n'en tirent cependant aucune conclusion juridique et ne justifient plus particulièrement pas en quoi leurs droits de la défense auraient été concrètement lésés.

En l'absence de tout élément permettant de douter de l'impartialité et de l'objectivité de l'expert FISCH, les contestations de SOCIETE1.) et de SOCIETE4.) sont à rejeter.

Il convient de rappeler que le juge n'est pas lié par les conclusions de l'expert et qu'il n'est pas obligé d'en adopter les conclusions et de toiser le litige en conformité avec celles-ci. Il n'en reste pas moins que l'expert a été désigné pour fournir une opinion par rapport à un problème technique pour lequel le juge ne dispose pas des compétences techniques nécessaires. Dès lors, même si les parties peuvent contester les conclusions du rapport de l'expert et peuvent à cet effet produire tout élément pertinent et même si le juge peut ne pas tenir compte de ces conclusions, il ne doit s'en écarter que s'il a de justes motifs pour admettre que l'expert s'est trompé, respectivement avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure que l'expert n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (*cf.* T. Hoscheit, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2ème ed., n°829 et les jurisprudences y citées).

SOCIETE1.) produit en cause le rapport d'expertise unilatéral dressé par l'expert Christophe PEZZI, dont il n'est ni établi, ni même allégué que les demandeurs aient pu faire valoir leurs observations et critiques éventuelles avant son dépôt.

Le caractère unilatéral du Rapport PEZZI n'est toutefois pas à lui seul de nature à priver d'emblée ce rapport de toute force probante.

Comme toute autre pièce, un rapport d'expertise unilatéral, régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, doit être pris en considération et apprécié quant à sa force probatoire (*cf.* Cour de cassation, 23 octobre 2025, n°CAS-2025-00029 du registre).

La distinction essentielle entre les rapports contradictoires et unilatéraux réside en leur force de conviction et au niveau de la charge de la preuve. Au stade de la force de conviction, le rapport contradictoire peut se satisfaire à lui-même pour emporter la conviction du tribunal, alors que le rapport unilatéral doit être corroboré par d'autres éléments. Au stade de la charge de la preuve, s'agissant d'un rapport contradictoire, il appartient à celle des parties qui en conteste le contenu d'apporter les éléments de preuve pertinents pour contester les conclusions de l'expert. En cas de doute ou de preuves insuffisantes, le rapport contradictoire l'emporte. S'agissant d'un rapport unilatéral, il appartient à celle des parties qui s'en prévaut d'apporter les éléments de conviction nécessaires au support des conclusions de l'expert, et en cas de doute ou de preuves insuffisantes, le rapport unilatéral est écarté et le tribunal en tire les conséquences qui s'imposent, par exemple en rejetant les prétentions de la partie qui a produit tel rapport ou en ordonnant une expertise contradictoire (*cf.* TAL, 24 juin 2021, n°184279 du rôle).

C'est donc sous cette optique que le tribunal analysera le Rapport FISCH, le Compte-rendu FISCH et le Rapport PEZZI.

Le tribunal constate en premier lieu que la perforation du complexe d'étanchéité n'est pas contestée, SOCIETE1.) et SOCIETE4.) se limitant à contester que SOCIETE1.) en soit à l'origine.

À ce titre, le tribunal relève qu'il ressort des constatations du Rapport FISCH que la natte drainante, la membrane d'étanchéité et l'isolation thermique ont été soigneusement découpées et dégagées et ce précisément au niveau des trois ouvertures pratiquées par SOCIETE1.).

Lors de ses visites des lieux des 6 et 7 mars 2025, l'expert judiciaire a pu constater, sur base des différents sondages faits par la société SOCIETE5.) que la chape et le béton de compression de la dalle en béton ont été décapés.

SOCIETE1.) et SOCIETE4.) ne font pas état de dégradations du complexe d'étanchéité à d'autres endroits.

Eu égard à la localisation et à la nature des dégâts et en l'absence de toute autre explication convaincante quant à l'origine de la perforation, le tribunal en retient que SOCIETE1.) a perforé et déposé la natte drainante, la membrane d'étanchéité et l'isolation thermique et décapé la chape et le béton de compression de la dalle en béton du plafond du garage souterrain afin d'obtenir la profondeur d'encastrement souhaitée.

Outre la perforation du complexe d'étanchéité, l'expert judiciaire relève encore la saturation en eau de l'isolant thermique et, au niveau du garage souterrain, de légers suintements à hauteur du flanc de la dalle sur sous-sol, des sorties d'eau récentes au droit de la réservation de la dalle sur sous-sol et une altération du revêtement du sol provoquée par le ruissellement des eaux, des suintements actifs accompagnés de la formation de stalactites sur une longueur d'environ 5 m en face inférieure de la dalle, des sorties d'eau sous une réservation située au milieu du garage ainsi que la formation de stalactites et de stalagmites le long de joints entre dalles préfabriquées (*cf.* pages 34 à 36 du Rapport Fisch).

SOCIETE1.) et SOCIETE4.) ne mettent pas en cause les constatations faites par l'expert, mais contestent que les désordres constatés soient en lien avec les travaux de SOCIETE1.).

Quant aux causes et origines des désordres constatés, l'expert FISCH relève que des eaux de surface s'accumulent sur la dalle en béton et mettent l'isolation thermique sous l'eau, ce qui compromet les performances de l'isolant.

Il retient d'ailleurs que le fait que la dalle sur sous-sol n'est pas parfaitement plane entraîne des suintements au droit du raccord dalle/voile au niveau de la cage d'escalier et que l'occurrence de sorties d'eaux au droit des réservations et des imperfections de la dalle est inévitable en cas de présence d'eau en face supérieure de la dalle.

Il attribue l'occurrence de stalactites et de stalagmites dans le garage au fait que des eaux traversent des couches liées au ciment (lit de pose, couche de protection) riches en calcium avant d'attirer sur la dalle.

L'expert FISCH vient donc à la conclusion que les dégâts sont en relation causale avec la découpe de la membrane d'étanchéité réalisée par SOCIETE1.) et que les dégâts subséquents (« *entrées d'eau dans le complexe isolant, formation de stalactites et stalagmites, dépôts de sels minéraux sur les véhicules* ») sont attribuables à l'absence de mesures conservatoires (*cf.* page 41 du Rapport FISCH).

Le Rapport PEZZI indique, quant à lui, que « *le système d'évacuation des eaux pluviales à travers la toiture végétalisée et/ou le dispositif de protection et d'étanchéité mis en place par le constructeur de l'immeuble faisait défaut* », que la « *conduite d'évacuation* [des eaux pluviales] *verticale n'était pas munie d'une collerette semi rigide pour garantir l'étanchéité de la toiture végétalisée* » et que « *ce problème était également présent au niveau des trois autres dispositifs d'évaluation* (*cf.* page 3 du Rapport PEZZI) pour retenir que la responsabilité de SOCIETE1.) n'est pas engagée.

Outre le fait que la conclusion de l'expert PEZZI est particulièrement vague en ce qu'il omet d'indiquer si c'est le système d'évacuation des eaux pluviales, le « *dispositif de protection et d'étanchéité* » ou les deux qui font défaut, le Rapport PEZZI n'est pas suffisamment motivé, alors qu'il n'indique et ne documente pas les constatations matérielles et investigations techniques à la base de ses conclusions.

À l'instar des demandeurs, le tribunal relève que le Rapport PEZZI base ses conclusions sur une fausse prémisse, en l'occurrence celle d'un endommagement

d'une conduite d'évacuation d'eau, dans la mesure où il n'est pas reproché à SOCIETE1.) d'avoir endommagé un tuyau d'évacuation, mais d'avoir perforé le complexe d'étanchéité de la dalle sur sous-sol.

L'expert judiciaire réfute l'argument tiré d'une non-conformité substantielle au niveau des travaux d'étanchéité en retenant qu'il s'avère techniquement difficile, voire impossible de conclure à la présence d'une bavette souple, encollée à la membrane d'étanchéité, sur base de l'inspection de la face inférieure de la dalle (*cf.* pages 40 à 41 du Rapport FISCH).

L'expert judiciaire retient que l'argumentaire de l'expert PEZZI relatif à l'existence d'un défaut conceptuel au niveau de l'évacuation des eaux est basé sur le constat erroné qu'il s'agit d'une toiture inversée, ce qui ne serait pas le cas ici, étant donné que l'étanchéité est positionnée au-dessus de l'isolant thermique (*cf. ibid*, page 18).

À ce sujet, il souligne que la présence de la conduite d'évacuation d'eau visible sur les photos reproduites au rapport intitulé « *Observations* » du 8 juin 2023 de l'expert PEZZI (ci-après le « Rapport Observations ») ne peut, depuis une toiture-terrasse à disposition habituelle de l'isolant thermique, avoir été décelée qu'après l'ouverture et/ou la dépose de la membrane d'étanchéité qui recouvre l'isolant thermique posé en face supérieure de la dalle (*cf. ibid*, page 19).

Il précise encore que l'expert PEZZI s'est trompé dans l'identification du produit isolant mis en œuvre, de sorte que ses conclusions relatives aux propriétés physiques de l'isolant sont sujettes à caution (cf. *ibid*, page 20).

Face à la prise de position détaillée de l'expert FISCH par rapport aux arguments avancés par l'expert PEZZI, SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ne versent aucun élément, telle une prise de position de l'expert PEZZI, permettant d'infirmer les conclusions de l'expert judiciaire.

En conséquence, le Rapport PEZZI ne permet pas de retenir que l'expert judiciaire n'aurait pas correctement analysé toutes les données soumises et ne saurait mettre en doute les conclusions claires et motivées de l'expert FISCH.

S'agissant de l'existence d'infiltrations d'eau antérieures, le tribunal constate, contrairement aux soutènements de SOCIETE1.) et de SOCIETE4.), que l'expert a dûment tenu compte de l'état du garage souterrain avant la réalisation des travaux de SOCIETE1.) et de l'intervention du promoteur de la résidence sur base d'un examen des photos prises en juillet/octobre 2021 communiquées par le SYNDIAT et de constatations visuelles sur place.

Le tribunal constate que l'expert FISCH a écarté certaines de ces photos, alors qu'elles visent la cour en façade postérieure de la résidence.

Quant aux autres photos illustrant la face inférieure de la dalle sur sous-sol dans les alentours immédiats du jardin des demandeurs, l'expert constate qu'aucune sortie d'eau n'est à constater au niveau de l'endroit, en partie arrière du garage souterrain, où des traces de réparation demeurent identifiables (*cf. ibid*, page 36).

L'expert estime qu'« *une réparation **en face inférieure de la dalle** n'est pas de nature à porter remède à des infiltrations qui se produisent au droit d'une étanchéité qui recouvre l'isolation thermique posée sur la face **supérieure** de la dalle* » pour retenir qu'« *une réparation documentée en 2021 ne constitue pas à elle seule de preuve matérielle quant à l'existence d'imperfections/défauts au niveau de la membrane d'étanchéité en date du jour du sinistre* » (*cf.* page 13 du Rapport FISCH).

En l'absence de toute précision concernant la localisation, l'envergure et les causes et origines des infiltrations d'eau antérieures et les mesures de remédiation prises par le promoteur, les constatations et conclusions de l'expert FISCH ne sont contredites par aucun élément objectif du dossier.

À défaut de contestations circonstanciées et d'élément permettant d'admettre que l'expert FISCH se soit trompé ou qu'il ait commis une erreur, il ne convient pas de se départir des conclusions de l'expert en ce qui concerne ses constatations.

Il y a, dès lors, lieu de retenir que les travaux exécutés par SOCIETE1.) n'ont pas été réalisés selon les règles de l'art.

Il s'ensuit que SOCIETE1.) est présumée responsable des désordres retenus par l'expert FISCH. Elle pourrait s'exonérer de cette présomption de responsabilité en rapportant la preuve d'une cause étrangère revêtant les caractères de la force majeure.

SOCIETE1.) entend s'exonérer par la prétendue ignorance de l'existence de la dalle sur sous-sol et du garage souterrain en-dessous de la toiture-terrasse végétalisée.

En l'espèce, il ressort des photos reproduites aux pages 1 à 4 de l'annexe du Rapport PEZZI et prises le 28 juillet 2022, soit deux semaines après l'intervention de SOCIETE1.), qu'il n'y avait pas d'herbes hautes susceptibles de cacher la vue sur l'escalier menant de la toiture-terrasse au garage souterrain dont la présence était partant aisément identifiable pour les ouvriers de SOCIETE1.).

L'expert FISCH confirme encore que des solins faisant partie intégrante d'un complexe d'étanchéité au niveau du mur longeant la parcelle étaient visibles à l'œil nu sur les lieux du chantier et permettaient d'arriver à la conclusion que le jardin se trouve, du moins en partie, au-dessus d'un ouvrage enfoui sans devoir recourir à des investigations plus approfondies.

Il en résulte que SOCIETE1.) a dû prendre connaissance de la présence du complexe d'étanchéité et de la dalle en béton en dessous de la toiture-terrasse avant le début des travaux, sans qu'il y ait lieu d'analyser quelles informations lui ont été fournies par les consorts GROUPE1.) avant la signature du devis.

Même à supposer, pour les besoins du raisonnement, qu'elle n'en ait pas eu connaissance, ceci ne constitue pas un élément imprévisible et irrésistible dans son chef.
En effet, alors même qu'elle a nécessairement pris connaissance de la présence d'un complexe d'étanchéité au plus tard au moment de la mise en œuvre de la première ouverture, SOCIETE1.) a, au lieu d'arrêter son intervention, perforé la natte drainante,

la membrane d'étanchéité et l'isolation thermique afin de pouvoir sceller le premier poteau avec du béton rapide.

En tant que professionnelle, il aurait toutefois appartenu à SOCIETE1.) de suspendre l'exécution des travaux et d'avertir les consorts GROUPE1.) de l'impossibilité de sceller les poteaux dans le sol de la manière prévue.

La preuve d'une cause étrangère revêtant les caractères de la force majeure n'étant pas rapportée, SOCIETE1.) ne peut pas s'exonérer de la présomption de responsabilité qui pèse sur elle.

Eu égard aux contestations de SOCIETE1.) et de SOCIETE4.), il appartient par la suite au tribunal d'examiner successivement les différents postes de préjudices réclamés par les consorts GROUPE1.) au regard des conclusions de l'expert FISCH.

- *Le coût des travaux de remise en état*

Les consorts GROUPE1.) réclament un montant de 313.382,75 EUR au titre du coût des travaux de remise en état préconisés par l'expert FISCH.

Le tribunal constate qu'après avoir dans un premier temps divisé la surface de la toiture-terrasse en quatre surfaces et retenu que la surface I est impactée par des eaux en face supérieure de la dalle impliquant une dégradation des propriétés de l'isolation thermique tout en réservant sa position quant à l'état de ladite isolation au niveau des surfaces II, III et IV dans l'attente de la réalisation de sondages dans le Rapport FISCH, l'expert judiciaire retient, dans le Compte-rendu FISCH, sur base des résultats des sept sondages faits par la société SOCIETE5.), dont les conclusions ne sont pas spécialement contestées par SOCIETE1.) et SOCIETE4.), que l'isolation thermique est fortement humide et que la chape installée sur le béton de compression de la dalle sur sous-sol est saturée en eau (*cf.* page 12 du Compte-rendu FISCH).

L'expert judiciaire conclut que seul un assainissement complet de la surface est de nature à remédier aux infiltrations d'eau, alors qu'un séchage naturel de l'isolation thermique et de la chape sur béton de compression n'est pas envisageable endéans un laps de temps raisonnable (<12 mois) en raison de la composition du recouvrement de la dalle sur sous-sol.

Le tribunal renvoie dans ce cadre aux conclusions exhaustives de l'expert FISCH quant au caractère inadapté d'un simple séchage de l'isolant tel que préconisé par l'expert PEZZI dans le Rapport Observations (*cf.* pages 21 à 22 du Rapport FISCH).

Le tribunal constate que les contestations non autrement étayées de SOCIETE1.) et de SOCIETE4.) selon lesquelles le coût des travaux de remise en état serait disproportionné par rapport au coût estimé dans le rapport d'expertise préliminaire (de surcroît non versé en cause), voire par rapport au montant des travaux initialement confiés à SOCIETE1.) et selon lesquelles l'expert FISCH préconiserait des travaux d'amélioration, se fondent toutes sur le même postulat erroné que les infiltrations d'eau n'ont affecté l'isolation thermique qu'au niveau des ouvertures pratiquées par SOCIETE1.) et non pas sur toute la surface de la toiture-terrasse.

SOCIETE1.) et SOCIETE4.) soutiennent, en outre, que les consorts GROUPE1.) auraient négligé de contribuer à la minimisation de leur dommage en s'abstenant de procéder, en temps utile, à des travaux conservatoires.

Dans ce contexte, le tribunal constate que SOCIETE1.) n'a à aucun moment reconnu sa responsabilité dans l'apparition des infiltrations d'eau.

Il ressort au contraire des déclarations non contestées des demandeurs et de la note de plaidoiries de son mandataire devant le juge des référés que SOCIETE1.) s'est opposée à la nomination d'un expert judiciaire en se retranchant derrière les conclusions du Rapport PEZZI.

Or, ce n'est que grâce à l'expertise FISCH qu'il a, devant les contestations de SOCIETE1.) et de SOCIETE4.) quant à l'origine des infiltrations d'eau et à l'ampleur des dégâts, pu être confirmé que les infiltrations d'eau trouvent leur source dans la découpe de la membrane d'étanchéité par SOCIETE1.) et que ces infiltrations ont endommagé l'isolation thermique sur toute la surface de la toiture-terrasse.

SOCIETE1.) n'a, malgré son intention affichée, pas exécuté des travaux, même conservatoires, afin de remédier aux infiltrations d'eau dénoncées et n'a pas procédé au remboursement des travaux conservatoires exécutés par la société SOCIETE5.).

SOCIETE4.), de son côté, a attendu jusqu'à l'audience des plaidoiries du 16 décembre 2025 avant d'offrir la prise en charge des travaux conservatoires.

Au vu des développements précédents, SOCIETE1.) et SOCIETE4.) ne sauraient faire grief aux demandeurs de ne pas avoir fait procéder à des travaux conservatoires, voire d'avoir refusé l'exécution de tels travaux dans l'attente de la finalisation des opérations d'expertise.

En l'absence de contestations circonstanciées du Rapport FISCH et du montant total de 313.382,75 EUR tel que réclamé par les consorts GROUPE1.) sur base du devis de la société SOCIETE5.), il y a lieu de déclarer fondé ce chef de demande.

- *Les frais des travaux de ponctions et de remédiation*

Après avoir initialement réclamé un montant de 9.317,41 EUR au titre des coûts des travaux conservatoires, ainsi qu'un montant de 17.374,50 EUR au titre des frais de sondages, les consorts GROUPE1.) sollicitent dorénavant un montant de 5.684,91 EUR en remboursement des frais des travaux de ponctions et de remédiation.

En l'occurrence, il est constant en cause que la société SOCIETE5.) a réalisé ces travaux en date des 6 et 7 mars 2025.

La facture de la société SOCIETE5.), faisant état de la réalisation de sondages pour un montant HTVA de 2.258,90 EUR et de la fourniture et de la pose d'une bordure et de la réfection des pavements et des ouvertures laissées par SOCIETE1.), y compris la réfection du complexe d'étanchéité, pour un montant HTVA de 2.600.- EUR, et la

preuve de paiement y relative versées par les demandeurs ne font pas l'objet de contestations circonstanciées de la part de SOCIETE1.) et de SOCIETE4.).

Ce chef de demande est partant à déclarer fondé.

- *Le préjudice moral*

Les consorts GROUPE1.) réclament paiement du montant de 10.000.- EUR au titre de préjudice moral, ainsi que le montant de 6.000.- EUR au titre de préjudice de jouissance.

En l'espèce, le tribunal retient que les demandeurs restent en défaut d'établir en quoi les ouvertures pratiquées et la dégradation du complexe d'étanchéité les ont empêchés de jouir paisiblement de leur jardin privatif, de sorte que la preuve d'un préjudice lié à une perte de jouissance laisse d'être établie.

Il n'en reste cependant que les désordres imputables à SOCIETE1.) ont nécessairement causé des tracas et ennuis aux consorts GROUPE1.), qui ont été obligés d'agir en justice afin d'établir la responsabilité de SOCIETE1.) et d'obtenir une indemnisation et qui ont dû faire face à des conflits avec les autres copropriétaires en raison de la persistance des infiltrations d'eau dans le garage souterrain commun résultant de l'inaction de SOCIETE1.) et de son assureur.

Compte tenu des circonstances de la cause, ce chef de demande est à accueillir pour le montant évalué *ex aequo et bono* à 1.500.- EUR pour chacun des demandeurs, soit le montant total de 3.000.- EUR.

- *Les frais d'expertise*

Les consorts GROUPE1.) réclament le montant de 14.635,34 EUR au titre des frais de l'expertise FISCH.

Il est constant en cause qu'une mesure d'expertise était nécessaire pour déterminer la cause et l'étendue des désordres constatés suite aux travaux réalisés par SOCIETE1.).

SOCIETE1.) ayant refusé de reconnaître sa responsabilité dans l'apparition des infiltrations d'eau, les consorts GROUPE1.) étaient contraints de faire procéder à une expertise judiciaire pour déterminer l'origine des infiltrations d'eau et l'ampleur de la dégradation de l'isolation thermique du complexe d'étanchéité de la dalle sur sous-sol et pour, en fin de compte, obtenir une indemnisation.

L'expertise était donc indispensable à la solution du présent litige et le tribunal retient que SOCIETE1.) doit en supporter les frais.

Ces frais sont dûment justifiés par les notes d'honoraires et les preuves de paiement produites en cause et SOCIETE1.) et SOCIETE4.) ne formulent aucune contestation précise par rapport à ce poste indemnitaire.

La demande des consorts GROUPE1.) est partant à déclarer fondée de ce chef.

Conclusion

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de condamner SOCIETE1.) à payer aux consorts GROUPE1.) le montant total de (313.382,75 + 5.684,91 + 3.000 + 14.635,34 =) 336.703.- EUR.

Après avoir réclamé dans leurs assignations le paiement d'intérêts légaux sur le montant de la condamnation aux frais de travaux conservatoires, frais de remise en état et aux préjudices moral et de jouissance, ce chef de demande ne figure plus aux dispositifs des notes de plaidoiries des demandeurs.

Dans la mesure où il est de principe que les renonciations ne se présument pas, le tribunal estime être toujours saisi de ce chef de la demande.

Faute pour les demandeurs de justifier leur demande de faire courir les intérêts légaux à compter de la date de dépôt du Rapport FISCH et d'assortir d'intérêts l'indemnisation au titre du préjudice moral, il y a lieu de faire courir les intérêts légaux sur le montant de (313.382,75 + (2.600 + 17% TVA) =) 316.424,75 EUR à compter du 4 juin 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde, en application de l'article 1153 du Code civil.

2. La demande principale en ce qu'elle est dirigée contre SOCIETE4.)

Les consorts GROUPE1.) entendent fonder leur demande contre l'assureur de SOCIETE1.) sur les articles 1142 et suivants du Code civil, sinon subsidiairement sur l'article 1792 du Code civil, sinon plus subsidiairement sur l'article 1384, alinéa 3, du Code civil et, en dernier ordre de subsidiarité, sur l'article 1382 du Code civil, sinon sur l'article 1383 du même code.

Le tribunal donne à considérer que lesdits textes n'ont pas vocation à s'appliquer en l'espèce, étant donné que ni une relation contractuelle liant les demandeurs à SOCIETE4.), ni une quelconque faute ou négligence dans le chef de cette dernière ne sont établis ou même allégués en cause.

Toutefois, dans la mesure où il n'est pas contesté que SOCIETE1.) a souscrit un contrat d'assurance responsabilité civile auprès de SOCIETE4.), les demandeurs peuvent, le cas échéant, se prévaloir de l'article 89 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance, en vertu duquel la personne lésée peut exercer une action directe contre l'assureur de la personne responsable.

L'obligation de garantie de l'assureur naît du contrat d'assurance. L'action directe exercée par la victime contre l'assureur est dès lors tributaire du contrat d'assurance et ne peut exercer que dans les limites de celui-ci (G. Ravarani, *op. cit.*, n°1019, p. 1006).
Quant au fondement de la demande en condamnation de l'assureur, il y a dès lors lieu d'examiner d'abord la limitation de garantie opposée par SOCIETE4.).

SOCIETE4.) se prévaut des conditions d'assurance qui prévoient, d'après elle, un plafond de garantie de 100.000.- EUR.

En matière de garanties nées du contrat d'assurance, la jurisprudence fait une application distributive des deux alinéas de l'article 1315 du Code civil :

- preuve de la garantie : conformément à l'alinéa 1, selon lequel « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver* », il appartient à l'assuré qui réclame la garantie de l'assureur de prouver l'existence de cette garantie,
- preuve des exclusions : l'alinéa 2 du même texte qui dispose que « *réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ». Il incombe à l'assureur d'établir le cas d'exclusion.

Stricto sensu, l'assureur qui invoque une « exclusion de risque » n'est pas « libéré » : plus simplement il n'est pas « tenu » à garantie. Cependant, par une interprétation extensive favorable aux assurés, la jurisprudence impose à l'assureur la charge de la preuve de cette exclusion de risque qui l'exonère de son obligation, donc le « libère » au sens large du terme. Il faut ajouter que les clauses d'exclusion sont d'interprétation stricte.

Il convient encore à ce sujet de rappeler que l'examen auquel le tribunal doit se livrer ne peut s'effectuer que dans le cadre des moyens invoqués et des pièces versées par les parties, mais que son rôle ne consiste en revanche pas à procéder à un réexamen général et global de la situation des parties, ni à suppléer à la carence des parties et à rechercher lui-même les moyens en droit et en fait qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

Force est en l'occurrence de constater que si SOCIETE4.) précise que sa garantie est limitée à 100.000.- EUR dans le présent litige et verse les conditions particulières ainsi qu'un extrait des conditions générales du contrat d'assurance, elle ne se réfère à aucune clause précise pour établir l'applicabilité d'une limitation de garantie et n'explique notamment pas pourquoi il y aurait lieu de faire application d'un plafond de garantie de 100.000.- EUR plutôt que d'un des autres plafonds de garantie prévus à la page 2 des conditions particulières d'assurance.

Il ne convient partant pas de faire droit à la demande de SOCIETE4.) de faire application d'un plafond de garantie de 100.000.- EUR sans qu'il y ait lieu d'examiner le moyen des demandeurs tiré de l'inopposabilité d'un plafond de garantie à la personne lésée.

Au vu des développements qui précèdent, partant de la responsabilité de SOCIETE1.) dans la survenance des désordres, l'action directe exercée à l'encontre de SOCIETE4.) est dès lors fondée.

L'auteur du dommage et son assureur sont responsables *in solidum* (*cf.* G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, 2014, n°1017).

En l'absence d'autres contestations, il y a dès lors lieu de condamner SOCIETE4.) *in solidum* avec SOCIETE1.) à payer aux consorts GROUPE1.) le montant de 336.703.-

EUR, avec les intérêts légaux sur le montant de 316.424,75 EUR, à compter du 4 juin 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

III. La demande du SYNDICAT dirigée contre les consorts GROUPE1.)

Quant à la demande du SYNDICAT, formulée à l'audience des plaidoiries contre les consorts GROUPE1.), en paiement du montant de 313.382,75 EUR au titre des coûts des travaux de remise en état, du montant de 4.095.- EUR au titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat, ainsi que du montant de 5.000.- EUR au titre d'indemnité de procédure, le tribunal rappelle que la première condition de recevabilité d'une demande reconventionnelle est qu'elle serve de défense à l'action principale.

Spécialement doit être écartée la reconvention formulée par un intervenant attrait au litige dans le seul but de voit déclarer commune avec lui la décision à rendre contre le défendeur au principal (*cf.* TAD, 27 février 1902, Pas. 6, p. 193, cité *in* TAL, 27 mars 2007, n°76234, 79777 et 90780 du rôle).

Pour se porter demandeur sur reconvention, il faut être partie à l'instance. Ainsi, la jurisprudence exclut du bénéfice de l'article 53 du nouveau code de procédure civile les tiers assignés en intervention forcée, les tiers assignés en déclaration de jugement commun ou pour les besoins d'une communication de pièces et les intervenants volontaires. Ces tiers sont, en effet, réputés ne pas être personnellement intéressés au procès (*cf.* Cass. fr. 2e civ., 16 juillet 1975 : JCP G 1976, II, 18313, cité *in* TAL, 7 avril 2017, n°164485, 166433 et 167474 du rôle).

Le SYNDICAT n'étant pas assignée en qualité de défendeur mais uniquement en déclaration de jugement commun, sa demande est à déclarer irrecevable.

IV. L'indemnisation des frais et honoraires d'avocat

Les consorts GROUPE1.) ont initialement réclamé un montant de 31.100,91 EUR au titre des frais et honoraires d'avocat qu'ils ont dû engager afin de faire valoir leurs droits en justice, montant augmenté à 47.796,84 EUR à l'audience des plaidoiries du 16 décembre 2025.

En cours de délibéré, ils ont finalement augmenté leur demande de ce chef au montant de 53.333,28 EUR.

En matière commerciale, les plaidoiries sont orales et sont exposées à l'audience fixée à cette fin, de sorte que l'augmentation de la demande formulée en cours de délibéré est à déclarer irrecevable.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (*cf.* Cour de cassation 9 février 2012, arrêt n°5/12, JTL 2012, n°20, p. 54). Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Le caractère réparable du préjudice consistant dans les frais d'avocat engagés est reconnu en cas d'abus du droit d'agir en justice. Ainsi si l'action en justice n'avait pas lieu d'être engagée, celui qui a dû se défendre a droit au remboursement des frais d'avocat inutilement engagés. Il en va de même dès lors qu'une partie résiste de manière injustifiée à une demande en paiement intentée à son encontre. Il s'agit, alors, d'une responsabilité pour faute (*cf.* Cour d'appel, 6 janvier 2021, n°CAL-2019-01017 du rôle).

S'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

La relation causale ne peut pourtant être admise que dans la mesure où le montant des frais et honoraires mis en compte ne dépasse pas celui normalement demandé pour une affaire de même espèce, d'après les critères d'appréciation en usage et dans la limite des prestations effectivement fournies.

Afin de prospérer dans sa prétention tendant à voir condamner SOCIETE1.) et SOCIETE4.) au remboursement des frais d'avocats déboursés, il appartient aux consorts GROUPE1.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de SOCIETE1.) et de SOCIETE4.), d'un préjudice et d'un lien de causalité entre les deux.

Au vu de l'attitude de SOCIETE1.) et de SOCIETE4.) consistant à refuser l'indemnisation des demandeurs malgré les conclusions claires et précises du Rapport FISCH et du Compte-rendu FISCH en ce qui concerne l'origine des désordres, non utilement contredites par le Rapport PEZZI, et allant même jusqu'à contester le principe même de la perforation du complexe d'étanchéité par SOCIETE1.), le tribunal est amené à retenir que SOCIETE1.) et SOCIETE4.) ont déployé une résistance injustifiée face aux prétentions des consorts GROUPE1.).

Les consorts GROUPE1.) produisent, à l'appui de leur demande, plusieurs notes d'honoraires de leur mandataire d'un montant total de 47.797,14 EUR. Le tribunal relève que les notes de frais et d'honoraires comportent un descriptif des prestations mises en compte et précisent le nombre d'heures prestées et le taux horaire appliqué. Les demandeurs versent encore les preuves de paiement des notes de frais et d'honoraires.

SOCIETE1.) et SOCIETE4.) ne contestent ni que ces notes de frais et d'honoraires se rapportent au présent litige, ni que les sommes y figurant ont été payées par les demandeurs.

Au vu des pièces produites et considérant que ces frais trouvent leur cause dans le comportement fautif de SOCIETE1.) et de SOCIETE4.), le tribunal retient que la demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat est fondée en principe.

Concernant l'ampleur du dommage réparable, il faut distinguer entre, d'une part, la relation contractuelle entre l'avocat et son client, qui doit être mue par le principe de la libre fixation des honoraires, et d'autre part, la question de la réparation du

dommage par le responsable qui ne peut être pénalisé par un choix de la victime qui contribuerait à augmenter son dommage.

Ce dommage ne consiste donc pas nécessairement dans les honoraires convenus entre la victime et son avocat, respectivement facturés par ce dernier, mais doit être évalué sur base de critères d'appréciation objectifs dont par exemple ceux figurant à l'article 38 de la loi du 10 août 1991 sur la profession d'avocat

L'ampleur du dommage réparable doit être évaluée en tenant compte de l'importance de l'affaire, de son degré de difficulté, du résultat obtenu et de la situation de fortune du client (*cf.* Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle).

Compte tenu de l'importance de l'affaire, de son degré de difficulté, du résultat obtenu et particulièrement des soins y réservés, le tribunal fixe *ex aequo et bono* le dommage donnant lieu à réparation au titre de l'indemnisation des frais et honoraires d'avocat au montant de 3.000.- EUR.

V. Les demandes accessoires

Les consorts GROUPE1.) et SOCIETE1.) réclament le paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de SOCIETE1.) n'est pas fondée.

Il serait inéquitable de laisser à la charge des consorts GROUPE1.) les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer fondée leur demande pour le montant évalué *ex aequo et bono* à 1.500.- EUR.

Les jugements rendus en matière commerciale sont exécutoires par provision de plein droit, mais moyennant caution. L'exécution provisoire sans caution ou justification de solvabilité suffisante ne peut être ordonnée que dans les cas autorisés par l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile, à savoir, lorsqu'il y a titre non attaqué ou condamnation précédente dont il n'y a pas appel.

En l'espèce, les conditions d'application de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies, de sorte qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution du présent jugement.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner *in solidum* SOCIETE1.) et SOCIETE4.), succombant à l'instance, aux frais et dépens de l'instance par application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs :

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

ordonne la jonction des rôles numéros TAL-2024-04984 et TAL-2025-02746,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils renoncent à leurs demandes contre la société anonyme SOCIETE2.) SA,

rejette la pièce n°57 de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

dit irrecevable l'augmentation de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en indemnisation des frais et honoraires d'avocat formulée en cours de délibéré,

dit irrecevable la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ALIAS1.) dirigée contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

dit recevable et partiellement fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) dirigée contre la société anonyme - société d'impact sociétal SOCIETE1.) SA SIS et la société anonyme SOCIETE4.) SA,

partant, **condamne** la société anonyme - société d'impact sociétal SOCIETE1.) SA SIS et la société anonyme SOCIETE4.) SA *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 336.703.- EUR, avec les intérêts légaux sur le montant de 316.424,75 EUR, à compter du 4 juin 2024, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en indemnisation des frais et honoraires d'avocat partiellement fondée,

partant, **condamne** la société anonyme - société d'impact sociétal SOCIETE1.) SA SIS et la société anonyme SOCIETE4.) SA *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 3.000.- EUR,

déboute la société anonyme - société d'impact sociétal SOCIETE1.) SA SIS de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société anonyme - société d'impact sociétal SOCIETE1.) SA SIS et la société anonyme SOCIETE4.) SA *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement,

condamne la société anonyme - société d'impact sociétal SOCIETE1.) SA SIS et la société anonyme SOCIETE4.) SA *in solidum* aux frais et dépens de l'instance,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance dirigée à son encontre,

déclare le jugement commun au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ALIAS1.).