

Arrêt civil.

Audience publique du quatorze janvier deux mille neuf.

Numéro 31284 du rôle.

Composition:

*Romain LUDOVICY, président de chambre;  
Françoise MANGEOT, premier conseiller;  
Gilbert HOFFMANN, conseiller, et  
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

*E n t r e :*

*1) B.), professeur, demeurant à (...),  
2) B.-M.), retraitée, demeurant à (...),  
appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy Engel  
de Luxembourg en date du 2 mars 2006,  
comparant par Maître Michel Karp, avocat à Luxembourg,*

*e t :*

*E.) , promoteur immobilier, demeurant à (...),  
intimé aux fins du susdit exploit Guy Engel,  
comparant par Maître Gérard A. Turpel, avocat à Luxembourg.*

#### **LA COUR D'APPEL:**

**B.)** et **B.-M.)** ont, par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 27 septembre 2004, fait donner assignation à **E.)** , promoteur immobilier, exerçant son activité sous la dénomination PROMOTIONS IMMOBILIERES **E.)** , à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins d'une part de l'entendre condamner à réparer les nombreux vices et malfaçons affectant leurs immeubles et à leur payer des dommages et intérêts d'un montant de 59.132,34 € avec les intérêts légaux à partir du jour de l'assignation

jusqu'à solde. Elles requéraient d'autre part l'allocation de la somme de 2.500.- € en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Dans la motivation de cette assignation, les demanderesses faisaient exposer à l'appui de leurs prétentions qu'elles avaient « *par contrats de vente signés le 5 avril 1989 avec la partie assignée acquis une maison d'habitation en état futur d'achèvement à construire sur le terrain dont elles étaient propriétaires sis respectivement à L- (...) , et L- (...)* » et que les immeubles, qu'elles ont occupés dès le mois juin 1991, étaient atteints d'un nombre impressionnant de vices et malfaçons concernant tant le gros œuvre que les menus ouvrages (notamment des fissures dans les plafonds, murs, dallages et revêtements des sols à l'extérieur, comme à l'intérieur des bâtiments). Relevant avoir dénoncé ces défauts à d'itératives reprises (notamment par écrit du 28 février 1999) à leur cocontractant, déduisant une reconnaissance implicite de responsabilité de ce dernier de pourparlers d'arrangement ayant abouti à un rapport d'expertise – dit – contradictoire dressé le 26 février 2002 (les demanderesses indiquent la date erronée du 16 juin 2001) par l'architecte Hans W. THOMAS, elles se prévalaient de la responsabilité contractuelle en ordre principal du vendeur d'immeubles à construire (articles 1642-1 et 1646-1 du code civil), en ordre plus subsidiaire de l'entrepreneur et en ordre très subsidiaire du vendeur. Ayant précisé que le défendeur était, en vertu de l'article 1144 du code civil à condamner à leur payer le prix des travaux de réparation tels qu'ils résultaient des devis estimatifs établis par la société S.) S.A, elles requéraient paiement du susdit montant de 59.132,34 €, lequel se décomposait comme suit : dommages et intérêts pour vices et malfaçons concernant **B.)** 20.489,04 € ; dommages et intérêts pour vices et malfaçons concernant **B.-M.)** 23.643,30 € ; dommages et intérêts pour inexécutions contractuelles 5.000.- € et dommages et intérêts pour diminution de jouissance 10.000.-€.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement contradictoire du 20 janvier 2006, déclaré cette demande irrecevable et condamné **B.)** et **B.-M.)** à payer à **E.)** une indemnité de procédure de 750.- €.

Le tribunal a énoncé le principe général selon lequel « *lorsque plusieurs demandeurs ont des intérêts communs, chacun agit pour son propre compte et séparément, exception faite en cas d'actions indivisibles* ». Il a ensuite considéré que « *S'il y a lieu d'accueillir la notion d'indivisibilité, qui n'est qu'une forme de la connexité au plus haut degré, qu'avec circonspection, il convient néanmoins de retenir le caractère indivisible de l'action lorsque le litige n'est susceptible que d'une solution unique qui retentira sur toutes les parties en cause. L'assignation peut être délivrée à la requête de plusieurs demandeurs s'ils ont un titre commun ou du moins un intérêt commun qui justifierait*

*en cas d'assignation (le tribunal emploie par erreur matérielle le terme aggravation) séparée une jonction d'instance ». La juridiction du premier degré a constaté que l'action litigieuse n'était cependant pas indivisible et retenu à l'appui de sa décision que la responsabilité d' E.) était à analyser « par rapport à deux maisons distinctes dont l'une appartient à B.) et l'autre en indivision à B.) et B.-M.), de sorte qu'il s'agit de deux demandes différentes. Compte tenu des contrats différents sur lesquels la responsabilité contractuelle du défendeur est recherchée, les parties n'ont pas de titre commun pour pouvoir agir ensemble pour se faire indemniser de vices et malfaçons affectant les deux maisons. La demande tendant à l'indemnisation d'un préjudice qu'elles évaluent globalement à la somme de 59.132,34 € sans fixer dans le dispositif la quote-part revenant à chacune des demanderesses est dès lors irrecevable ».*

**B.) et B.-M.)** ont, par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 6 mars 2006, régulièrement relevé appel de ce jugement pour voir condamner l'intimé à réparer en nature les nombreux vices et malfaçons décrits par l'expert Hans W. THOMAS, ou tout autre expert à nommer par la Cour, ceci sous peine d'astreinte ; pour le voir condamner à payer pour chacune des deux maisons des dommages à intérêts pour inexécution contractuelle, à savoir à **B.)** 75% de 5.000.-€ soit 3.750.-€ et à **B.-M.)** 25% de 5.000.-€ soit 1.250.-€ ; pour le voir condamner à payer des dommages et intérêts du chef de diminution de jouissance et de moins value de l'immeuble d'un montant de 7.500.-€ (75% de 10.000.-€) à **B.)** et d'un montant de 2.500.-€ (25% de 10.000.-€) à **B.-M.)** ; pour le voir condamner à payer suivant les devis de l'entreprise **S.)** à **B.-M.)** le montant de 11.821,60 € (pour la maison sise à (...)) et à **B.)** le montant de 32.310,64€ (soit 11.821,60 € pour la maison sise à (...)) , ainsi que 20.849,04 € pour la maison sise à (...), ces montants avec les intérêts légaux à partir du jour (« de la présente » donc) de l'acte d'appel jusqu'à solde ; pour le voir condamner à payer aux appelantes une indemnité de procédure de 750.-€ en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et pour voir déclarer l'arrêt à intervenir exécutoire par provision.

**E.)** conclut, en ordre principal à la confirmation de la décision entreprise.

Il demande de son côté une indemnité de procédure de 2.500.-€.

Les débats sont actuellement limités à la question de la recevabilité de la demande originaire.

Les appelantes critiquent les juges du premier degré pour, quant à « la question de la recevabilité et l'indivisibilité » de leur demande, avoir retenu un moyen injustifié dont ils s'étaient saisis d'office.

Elles donnent d'abord à considérer que « la question de la divisibilité » concernerait tout au plus leur qualité pour agir et la

détermination du montant devant revenir à chacune d'elles. Après avoir signalé qu'elles avaient aussi demandé la réparation en nature, les appelantes soulignent que **B.)** a qualité pour agir relativement aux deux contrats litigieux – elle serait seule propriétaire de la maison sise à (...), et, suite au décès de son père **X.)**, nue propriétaire de la moitié de la maison voisine acquise par ses parents – **B.-M.)**, mère de **B.)** et veuve de feu **X.)**, serait usufruitière de la maison sise à (...), et propriétaire (pleine propriété) de la moitié de cet immeuble. Les quotes-parts réclamées par les parties respectives auraient été décrites dans l'assignation et seraient celles désignées dans l'acte d'appel. Le fait que les prétentions puissent en définitive s'avérer justifiées pour un montant inférieur à celui initialement réclamé n'affecterait pas la recevabilité de la demande.

Les appelantes soutiennent ensuite que les affaires litigieuses, quoique nées de deux contrats, auraient toujours été traitées globalement (courriers, rapport d'expertise etc.), que l'intimé admettrait « *presque lui-même du moins implicitement qu'il n'y a pas de possibilité de divisibilité en l'espèce* » et qu'il ne serait pas interdit d'introduire « *par une seule assignation unique les deux litiges tout à fait connexes en raison des contrats identiques et personnes concernées au regard de leurs relations familiales et problème de succession* ». Elles reprochent, en outre, à **E.)** de n'expliquer « *en rien* » ni justifier « *pourquoi le jugement à intervenir sur telle base ne serait pas exécutable, alors que chaque personne demande en l'espèce l'indemnisation de son préjudice personnel relatif à sa maison et/ou part de maison et que la question de l'exact montant revenant à chaque partie ne prête pas à conséquence* ».

**B.)** et **B.-M.)** déduisent des considérations précédentes qu'il ne se posait « *en l'espèce ni un problème de recevabilité, ni d'exécution, ni d'indivisibilité* » et qu'il n'était dès lors « *nullement interdit d'inclure les deux parties dans un exploit d'assignation dans ces conditions* ».

**E.)** insiste sur le fait que **X.)** et son épouse **B.-M.)** ont, par acte notarié du 27 septembre 1989, acquis de la société anonyme **S.)** une place à bâtir correspondant au lot 28 du plan de lotissement « *Hinte dem Pescher* » à (...) (maison numéro 18), tandis que leur fille **B.)** a, par acte notarié du même jour, acheté de la société anonyme **S.)** la place à bâtir voisine (maison numéro 16).

**X.)** et **B.-M.)** d'une part, ainsi que **B.)** d'autre part, ont, en date du 5 avril 1989, conclu avec **E.)** des contrats concernant la construction des maisons respectives. Ces maisons étaient terminées au mois de juin 1991. **X.)** est décédé le 1<sup>er</sup> octobre 1993 en laissant comme héritières sa fille et son épouse. Par courriers du 28 février 1999, **B.)** et **B.-M.)** se sont plaintes d'une série de vices affectant les maisons respectives.

Les parties n'ayant, quoique d'accord sur le principe de recourir à une expertise, pas réussi à convenir du nom d'un expert, **B.)** et **B.-M.)**

auraient fait procéder à une expertise unilatérale par l'architecte Hans THOMAS, Le rapport d'expertise du 26 février 2002 ainsi que les devis estimatifs établis par la société **S.)** auraient été adressés à **E.)** au courant de l'année 2004.

L'intimé est d'avis que les juges du premier degré ont, à raison, accueilli le moyen d'irrecevabilité par lui soulevé. Le principe, selon lequel chaque partie devrait agir pour son propre compte dans une assignation séparée, ne souffrirait, en effet, d'exception qu'en cas d'action indivisible, de titre commun ou au moins d'intérêt commun. Une telle exception ne serait cependant pas établie en l'espèce. **E.)** se réfère à la motivation du jugement entrepris qu'il reprend.

Pour étayer davantage ses arguments concernant l'absence d'indivisibilité entre les deux demandes litigieuses, il renvoie à titre d'information à la définition donnée par l'article 31 du code judiciaire belge (nécessité d'une décision unique pour éviter une impossibilité matérielle d'exécution simultanée de deux jugements) et souligne que l'hypothèse y visée ne serait pas donnée en l'occurrence. L'exécution simultanée de décisions rendues relativement à respectivement l'immeuble dont **B.)** est seule propriétaire et celui lui appartenant en commun avec sa mère ne serait, en effet, nullement impossible. L'intimé relève, en outre, l'absence de relation entre les notions d'indivisibilité et de qualité à agir en donnant à considérer que la première, qui ne se pose que lorsqu'il y a plusieurs demandes, amène à un examen de la situation postérieure au jugement. La seconde, qui concerne aussi l'hypothèse où il n'y a qu'une seule demande, est soumise à un examen en deux temps. Au moment de l'introduction de la demande – il s'agit alors de la recevabilité de la demande –, il convient d'analyser si le demandeur prétend être titulaire d'un droit. Dans un deuxième temps – le bien-fondé de la demande est visée –, il y a lieu de vérifier si le demandeur est effectivement titulaire du droit invoqué. En l'occurrence, la demande de **B.-M.)** serait certainement irrecevable en ce qu'elle a trait à la maison de sa fille, **B.-M.)** n'aurait, en effet, jamais émis de prétentions quant cet immeuble.

**E.)** soutient, en second lieu, que la deuxième exception au susdit principe – existence d'un titre commun – fait également défaut en l'espèce, alors qu'il est évident que le litige a trait à des actions fondées sur des contrats séparés se rapportant à deux immeubles distincts.

L'intimé fait, en ordre subsidiaire, valoir qu'il eût incombé aux appelantes de préciser leurs prétentions dans l'acte introductif de première instance. Comme elles auraient réclamé une somme indéterminée, l'objet de la demande serait indéterminé et l'assignation nulle en vertu de l'article 154 du nouveau code de procédure civile.

Les appelantes maintiennent leurs moyens et reprochent notamment à l'intimé de se référer à des lois étrangères inapplicables au Luxembourg. Se prévalant de ce qu'il ne serait pas interdit de réclamer un montant plus élevé que celui qui sera dû en définitive; de ce que si **B.-M.**) ne peut rien réclamer pour la maison n° 16, sa fille a des droits à faire valoir relativement aux deux maisons ; de ce que les montants respectifs sont, le cas échéant, à fixer par voie d'expertise ; de ce que les parties appelantes ont même divisé leur préjudice dans l'acte d'appel et décrit les quotes-parts réclamées et de ce que « *la question de l'exact montant revenant à chaque partie ne prête pas à conséquence* », elles concluent à la recevabilité de leur demande.

L'intimé a répliqué que le droit belge est, certes, inapplicable au Luxembourg, mais qu'il n'est pas interdit de se référer à une définition légale belge d'une notion existant en droit luxembourgeois, sans y être définie ; que la doctrine française rejoint la loi belge et que rien ne permet de conclure que la notion de litige indivisible soit différente en droit luxembourgeois et en droit belge ; que le moyen d'irrecevabilité visé avait été soulevé en première instance non pas d'office par le tribunal, mais par Maître Nicky STOFFEL (avocat à l'époque de la partie défenderesse) et que même si le jugement devait s'avérer nul pour violation du principe du contradictoire, la Cour d'appel pourrait s'emparer de l'ensemble du litige et examiner le problème.

**E.)** ajoute, en outre, qu'il n'a jamais soutenu que la demande serait irrecevable parce qu'un montant manifestement non fondé aurait été réclamé par une partie, mais parce que **B.-M.)** n'est pas titulaire d'un droit sur la maison de sa fille et que la demande est indéterminée. Les précisions apportées en appel par **B.)** et **B.-M.)** seraient indifférentes à cet égard.

Les débats étant, pour le moment, limités à la question de la régularité et de la recevabilité de la demande initiale, il convient évidemment de s'attacher exclusivement aux termes de l'assignation introductive de première instance du 22 septembre 2004. La demande modifiée telle qu'elle apparaît dans l'acte d'appel et les conclusions ultérieures – abstraction faite de la considération que la situation ne s'y trouve pas nécessairement améliorée ni clarifiée – sont sans incidence à cet égard.

La première question litigieuse soumise à la Cour d'appel est celle de savoir si et, le cas échéant, à quelles conditions plusieurs demandeurs sont autorisés à réunir leurs demandes dans un seul et même exploit.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg n'a, comme le souligne, à juste titre, l'intimé pas soulevé d'office le moyen d'irrecevabilité visé, mais été amené à le toiser (cf. constatation correcte à la page 3, 1<sup>er</sup> alinéa du jugement), pour en avoir été saisi par Maître Nicky STOFFEL. L'avocat d' **E.)** a, en effet, par conclusions du 2

janvier 2005 soutenu que « *Les deux demanderesses introduisent une demande commune pour deux contrats différents. La demande est irrecevable. Un même demandeur peut introduire plusieurs demandes contre une même partie, mais deux demandeurs différents ne peuvent pas agir par le biais d'un seul acte pour des causes différentes trouvant leur origine dans des contrats différents. Un jugement qui interviendrait sur base d'une telle demande n'est pas exécutable* ». Le moyen a été expressément maintenu dans les conclusions de Maître Nicky STOFFEL des 8 juin et 27 juin 2005.

Le tribunal l'a accueilli pour des motifs corrects, reposant sur une analyse exacte des éléments de la cause et répondant aux moyens et arguments exposés dans les deux instances. Sauf le cas d'unité de créance, d'indivisibilité ou de connexité, une même assignation ne peut, en effet, contenir les demandes émanant de plusieurs personnes. Il convient de préciser pour être complet qu'il est dans ce contexte sans intérêt de savoir si les créances respectives ont été décrites avec suffisamment de précision pour pouvoir être individualisées et à hauteur de quel montant elles peuvent s'avérer justifiées. Les susdits cas particuliers exceptés, il est certain que l'ajournement ne peut introduire qu'un seul procès, n'avoir pour objet qu'une seule action. Des demandes hétérogènes doivent, donc, être intentées séparément. L'ajournement fait par plusieurs demandeurs pour des actions distinctes et basées sur des causes qui sont étrangères l'une à l'autre est même nul. Il appert des développements précédents, de la considération qu' **E.)** con-clut à la confirmation de la décision entreprise et maintient avec in-sistance son moyen d'irrecevabilité qu'il conteste toujours l'existence d'un lien entre les deux actions, susceptible de constituer une exception au principe visé. La demande concernant la maison sise à (...) , et celle relative à l'immeuble sis (...) , sont juridiquement et pratiquement indépendantes. Il s'agit de créances séparées sans lien objectif entre elles, sans connexité et, a fortiori, sans lien d'indivisibilité. Elles reposent sur des titres différents et ont des objets et des causes distincts. Le seul fait que **B.)** a des droits à faire valoir à l'occasion des deux demandes et que les deux parties ont, pour des raisons subjectives qui leur sont propres, préféré traiter ensemble des demandes étrangères ne confère pas aux susdites actions le lien objectif étroit requis pour pouvoir être réunies dans un même exploit.

Il s'ensuit que le jugement entrepris, non autrement critiqué, est à confirmer, sauf à préciser pour être complet que la demande est irrecevable, parce que contenue dans un exploit d'assignation nul.

Succombant dans leurs prétentions en instance d'appel et étant à condamner aux frais, **B.)** et **B.-M.)** sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure sur fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

**E.)** ayant dû recourir aux services rémunérés d'un avocat pour se défendre contre un appel injustifié, sa demande de même nature formée pour la présente instance est à admettre pour un montant que la Cour d'appel fixe ex aequo et bono à 500.-€ à l'égard de chacune des parties appelantes.

Le présent arrêt intervenant en instance d'appel, le litige étant contradictoire et le pourvoi en cassation n'étant pas suspensif, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de **B.)** et de **B.-M.)** tendant à le voir déclarer exécutoire par provision nonobstant toutes voies de recours.

**Par ces motifs,**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport oral du magistrat de la mise en état,

déclare l'appel recevable, mais non fondé ;

**confirme** le jugement déféré ;

déboute les appelantes de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit fondée pour le montant de 500.- € à l'égard de chacune des parties appelantes la demande de **E.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne **B.-M.)** et **B.)** à payer chacune de ce chef à **E.)** le montant de 500.- € ;

rejette la demande des appelantes tendant à voir ordonner l'exécution provisoire du présent arrêt ;

laisse les frais de la présente instance à charge des parties appelantes et en ordonne la distraction au profit de Maître Gérard A. TURPEL sur ses affirmations de droit.