

**Audience publique du vingt-six juin deux mille dix-neuf**

Numéro CAL-2019-00112 du rôle.

Composition:

Astrid MAAS, président de chambre;  
Karin GUILLAUME, premier conseiller;  
Yola SCHMIT, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**le syndicat des copropriétaires des Résidences RES.1.) et RES.2.),** sises à L-(...), (...) et L-(...), (...), représenté par son syndic, la société anonyme (...), établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg en date du 10 janvier 2019,

comparant par Maître Marc THEISEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

**la société à responsabilité limitée SOC.1.),** établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant,

intimée aux fins du susdit exploit KOVELTER du 10 janvier 2019,

comparant par Maître Gérard SCHANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

Le litige se meut entre, d'une part, le syndicat des copropriétaires des résidences **RES.1.)** et **RES.2.)** (ci-après le syndicat des copropriétaires) et, d'autre part, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** S.à.r.l. (ci-après la société **SOC.1.)**) au sujet de vices et malfaçons qui affecteraient lesdites résidences, dont la société **SOC.1.)** aurait assuré la promotion au moment de leur construction.

Aux termes de son assignation introductive d'instance du 6 avril 2017, le syndicat des copropriétaires demande, avant tout autre progrès, à voir ordonner le renvoi devant l'expert ZEUTZIUS avec la mission de dresser un rapport complémentaire relativement aux problèmes non relevés dans son rapport initial et d'en chiffrer le coût réel de remise en état.

Il demande la condamnation de la société **SOC.1.)** à lui payer les montants suivants :

- le montant de 11.449,59 € hors taxes à titre de frais de remise en état, avec les intérêts légaux à compter du procès-verbal de constat du 30 septembre 2008, sinon à compter du jour de l'assignation en référé-expertise, sinon de l'assignation introductive de l'instance, sinon du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- le montant de 6.225,13 € à titre de frais et honoraires de l'expert Fernand ZEUTZIUS, à augmenter des intérêts légaux à compter du décaissement, sinon à compter du jour de l'assignation introductive de l'instance jusqu'à solde,
- le montant de 10.000 € au titre du préjudice moral subi par lui,
- le montant de 22.443,94 € taxes comprises, à titre de divers frais non encore pris en compte par l'expert ZEUTZIUS dans son rapport déposé le 18 avril 2014.

A l'appui de sa demande, le syndicat des copropriétaires expose que la société **SOC.1.)** a assuré, courant de l'année 2002, la promotion immobilière d'un ensemble résidentiel à (...).

Une réception partielle des travaux serait intervenue le 30 janvier 2003, étant donné qu'une multitude de réserves auraient été renseignées : les non-conformités, malfaçons et autres non-conformités auraient été nombreuses et le promoteur se serait engagé à l'égard « *des parties requérantes* » à

redresser les problématiques soulevées. « *Les parties requérantes* » seraient intervenues à de nombreuses reprises auprès du promoteur, sans que ces interventions n'aient été suivies d'effet.

Un premier rapport dressé par l'expert MICHELI du 21 avril 2008 aurait mis en relief certains vices et malfaçons affectant les immeubles.

Le 30 septembre 2008, un procès-verbal de constatation des désordres et inachèvements des travaux affectant la copropriété « **RES.1.)** et **RES.2.)** » aurait été dressé, reprenant les vices affectant les immeubles et l'engagement exprès du promoteur d'intervenir aux fins de réfection.

Par cet écrit, la société **SOC.1.)** aurait reconnu sa responsabilité en acceptant de procéder à la réfection des vices affectant l'immeuble. Or, nonobstant son engagement non équivoque de procéder aux mesures qui s'imposaient, aucune solution définitive des problèmes n'aurait été mise en place par la société **SOC.1.)**.

Face à cette inertie, le syndicat des copropriétaires n'aurait eu d'autre alternative que d'assigner le promoteur en référé aux fins de voir nommer un expert judiciaire avec la mission de détailler les vices, malfaçons et non-conformités affectant les immeubles, d'en déterminer les origines et de fixer le coût des travaux de redressement. Par ordonnance de référé du 1<sup>er</sup> février 2011, l'expert Fernand ZEUTZIUS a été commis lequel a déposé son rapport au greffe le 18 avril 2014.

Les conclusions de l'expert seraient sans appel alors qu'il détaillerait avec soin les vices affectant l'ouvrage.

La société **SOC.1.)** ayant failli à ses obligations contractuelles de résultat de livrer un ouvrage exempt de tout vice et en conformité avec les règles de l'art, engageant par là-même sa responsabilité, serait tenue de répondre des dommages en résultant, principalement sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, subsidiairement sur base de l'article 1147 du même code, sinon plus subsidiairement sur base des articles 1641 et suivants du Code civil, sans préjudice de toute autre base légale à invoquer ultérieurement .

Par sa signature au bas du procès-verbal du 30 septembre 2008, la société **SOC.1.)** se serait expressément engagée à procéder au redressement des vices constatés, reconnaissant par là-même sa responsabilité. La reconnaissance expresse de responsabilité interrompant le délai de prescription, un nouveau délai aurait commencé à courir à compter du 30 septembre 2008, de sorte que le syndicat des copropriétaires serait recevable à rechercher la responsabilité de la société **SOC.1.)** sur base des

dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil, sans que ne puisse lui être opposé l'exception tirée de la forclusion.

Aux termes de l'assignation introductive d'instance, le préjudice subi par le syndicat des copropriétaires se présenterait comme suit, sur base de l'expertise ZEUTZIUS :

a)	Achèvement des joints techniques	835,00 ,
b)	Confection de socle + retouche peinture	1.255,00 ,
c)	Drainage	p.m. ,
d)	Remise en peinture des surfaces abimées	8.355,00 ,
e)	Devis <b>SOC.2.)</b>	1.004,59 ,
f)	Moins-value / réfection bordures	p.m. ,
	TOTAL :	11.449,59 , hors taxes,

A l'appui de sa demande en instauration d'un complément d'expertise, le syndicat des copropriétaires fait valoir que si l'expert ZEUTZIUS chiffrait pour partie les frais de réfection, certains postes auraient été très largement sous-évalués, tandis que d'autres n'auraient fait l'objet d'aucune évaluation. Ainsi, l'indemnisation pour les bordures entre les parkings et autour des bâtiments ne saurait-elle se limiter au montant de 2.500 à titre de moins-value relativement aux bordures, étant donné que la bordure droite se serait déplacée suite à un tassement de l'assise des bordures. De plus, il résulterait du dossier que le rapport relatif au drainage serait incomplet, à plus forte raison que de nouvelles inondations dans le garage auraient pu être observées par l'un des copropriétaires lors de fortes pluies. Il conviendrait encore de mettre en exergue l'absence totale d'étanchéité sous la rampe d'accès, qui permettrait à l'eau de s'infiltrer dans le sas d'entrée, ainsi que sur la façade. Le rapport resterait enfin muet quant à la présence des fissures apparentes dans la cage d'escalier et quant à la mauvaise exécution du dallage.

Le syndicat des copropriétaires a en outre réclamé 10.000 € à titre d'indemnisation de son préjudice moral alors que depuis de nombreuses années il serait soumis à des tracasseries, du stress et autres désagréments.

La société **SOC.1.)** s'est rapportée à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité en la pure forme de l'assignation.

Par jugement du 13 novembre 2018, le tribunal a retenu que le fait pour la société **SOC.1.)** de s'être rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme, devait être assimilé à une contestation de la validité de l'acte introductif d'instance et, partant, être considéré comme exception de nullité adressée au juge saisi et il a cité à l'appui un certain nombre de décisions (Lux. 30 novembre 2012, n° 130742 du rôle ; Lux. 12 janvier 2018, n° 166961 du rôle ; v. également Cour 1<sup>er</sup> avril 2003, n° 27214 du rôle) ayant décidé que « *le défendeur qui s'est remis à prudence de justice est censé avoir contesté principalement la demande et ne s'en être rapporté à justice que subsidiairement [...]* »).

L'assignation introductive d'instance du 6 avril 2017 a été déclarée nulle pour cause de libellé obscur, le tribunal retenant notamment que « *les demandes figurant dans l'assignation procèderaient indistinctement de l'allégation de vices et malfaçons affectant respectivement parties communes et parties privatives, évitant ainsi délibérément une ventilation certes fastidieuse, mais juridiquement indispensable des demandes* ». L'exposé des faits opéré dans l'assignation accroîtrait encore davantage la confusion en faisant état d'engagements pris par la société **SOC.1.)** « *à l'égard des parties requérantes* », d'interventions menées par lesdites parties et, enfin, de ce que « *les parties demanderesses* » requerraient indemnisation de « *leur préjudice moral* ».

A cela s'ajouterait qu'aucune précision ne serait apportée quant à la nature exacte des relations contractuelles existant entre le syndicat des copropriétaires et la société **SOC.1.)**, l'assignation se bornant à indiquer comme bases légales à titre principal les articles 1792 et 2270 du Code civil (applicables tant en matière de vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement qu'en matière de contrat d'entreprise), subsidiairement l'article 1147 du même code (soit le droit commun de la responsabilité contractuelle) et plus subsidiairement l'article 1641 et suivants du Code civil (soit les dispositions relatives à la vente simple). Les termes de l'exploit introductif d'instance ne permettraient ainsi pas de déterminer si le syndicat des copropriétaires était lié à la société **SOC.1.)** par un contrat de vente d'immeuble à construire, un contrat de vente simple ou un contrat d'entreprise. Pour preuve de la gêne ainsi créée, tant à l'adversaire qu'au tribunal appelé à statuer, la société **SOC.1.)** situerait le litige dans ses premières conclusions sur le terrain de la vente en l'état d'achèvement et développerait ses moyens relatifs à la forclusion de l'action sur cette base.

Le tribunal a vu dans « *l'incurie procédurale* » du syndicat des copropriétaires une entrave à l'organisation de la défense dans le chef de la société **SOC.1.)** et a déclaré nulle l'assignation introductive d'instance.

Le tribunal a encore fait état d'une première assignation lancée par le syndicat des copropriétaires contre la société **SOC.1.)** le 11 juin 2015 qui a de même été déclarée nulle pour libellé obscur par jugement du 17 mars 2017 et il a retenu qu'entre l'assignation du 11 juin 2015 et celle du 16 avril 2017, le syndicat des copropriétaires n'avait pas jugé utile de modifier sa présentation des différents postes du préjudice allégué.

Contre ce jugement, signifié le 3 décembre 2018, le syndicat des copropriétaires a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 10 janvier 2019, demandant, par réformation, à la Cour de dire que l'assignation du 6 avril 2017 est recevable, d'évoquer le fond du litige et de condamner la société **SOC.1.)** au paiement de 86.229,59 € à titre de réparation de dégâts matériels, 10.000 € à titre de réparation du préjudice moral, 6.225,13 € à titre de remboursement de frais d'expertise et 22.443,94 € à titre de divers frais non encore pris en compte par l'expert ZEUTZIUS dans son rapport déposé le 18 avril 2014. Il réclame de même une indemnité de procédure de 2.500 € tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que la société **SOC.1.)** n'a à aucun moment soulevé le moyen du libellé obscur, mais a conclu de manière circonstanciée les 7 octobre 2017 et 17 avril 2018.

Or, le moyen tiré du libellé obscur devrait être soulevé *in limine litis*, avant toute défense au fond. Le fait d'avoir conclu sur le fond du litige laisserait clairement apparaître que la société **SOC.1.)** avait parfaitement saisi l'enjeu du litige.

### Appréciation

L'instruction a été clôturée pour statuer sur la seule recevabilité de l'assignation introductive d'instance.

Tel que les juges de première instance l'ont correctement retenu, le défendeur qui s'est remis à prudence de justice est censé avoir contesté principalement la demande.

Aux termes de l'article 154 du Nouveau code de procédure civile, l'assignation doit indiquer à peine de nullité l'objet et un exposé sommaire des moyens. Cette disposition exige, dans l'acte introductif d'instance, l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande. 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 pas nécessaire pour satisfaire aux dispositions de l'article 154 du Nouveau code de procédure civile d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (*Jean-Claude WIWINIUS, « L'exceptio obscuri libelli », Mélanges dédiés à Michel Delvaux, p. 290*).

L'inobservation des dispositions de l'article 154 précité est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance.

La nullité pour libellé obscur est cependant une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

Faute pour le défendeur de faire état du moindre grief, le moyen de nullité tiré du libellé obscur ne saurait être accueilli (Cass. Lux. 11 janvier 2001, N° 3/2001 et N° 1737 du registre, Pas.32, p.166).

Il résulte en l'espèce des conclusions prises en première instance par la société **SOC.1.)** et versées par son mandataire que la défenderesse ne s'est en réalité à aucun moment méprise sur l'objet de la demande du syndicat alors qu'elle a conclu de façon circonstanciée sur le fond tant le 2 octobre 2017 que le 16 avril 2018. Elle n'a d'ailleurs à aucun moment invoqué le libellé obscur de la demande, le tribunal ayant déduit du fait qu'elle s'était rapportée à la sagesse du tribunal en ce qui concernait la recevabilité en la pure forme de l'assignation qu'elle l'avait contestée sur ce point.

C'est à tort que le tribunal s'est référé à une première assignation lancée le 11 juin 2015 contre la société **SOC.1.)** qui a été déclarée nulle pour libellé obscur par jugement du 17 mars 2017 pour reprocher au syndicat de ne pas avoir jugé utile de modifier sa présentation des différents postes du préjudice allégué entre l'assignation du 11 juin 2015 et celle du 6 avril 2017.

Les données de cette affaire n'étaient en effet pas les mêmes alors que le syndicat avait agi ensemble avec sept copropriétaires et que la société **SOC.1.)** avait invoqué le libellé obscur au motif que les sept parties demanderesses réclameraient la condamnation de la partie assignée au paiement des sommes de 13.396,02 euros, de 6.225,13 €, de 10.000 € et de 2.500 € sans toutefois procéder à la ventilation des montants réclamés entre les différentes parties demanderesses. Les parties demanderesses n'ayant précisé ni la qualité en laquelle les revendications étaient formulées, ni la

répartition des différentes sommes réclamées entre les différentes parties demanderesse, la société **SOC.1.**) avait estimé que l'objet de la demande formulée par assignation du 11 juin 2015 n'aurait pas été suffisamment précisé et que dans ces conditions, elle n'aurait pas été en mesure de prendre utilement position quant à la demande dirigée à son encontre.

Or, en l'espèce seul le syndicat agit et il résulte du tableau des dégâts dont il réclame réparation, tableau inclus dans l'assignation, que la demande ne porte que sur les désordres affectant les parties communes de sorte que le raisonnement par analogie par rapport au jugement du 17 mars 2017 fait par les premiers juges tombe à faux.

Il en suit que le jugement est à réformer et que l'assignation est à déclarer valable au regard de l'article 154 du Nouveau code de procédure civile.

Dans la mesure où les fins de non-recevoir impliquent une appréciation touchant certains éléments de fond, la juridiction de premier degré qui a retenu le bien-fondé d'une fin de non-recevoir a épuisé sa juridiction sur l'intégralité du litige et l'effet dévolutif de l'appel a pour conséquence de soumettre l'intégralité du litige à la juridiction d'appel, qui doit dès lors trancher le fond du litige (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, N° 1314, page 624 et les références y citées).

Il y a par conséquent lieu de renvoyer l'affaire devant le magistrat de la mise en état.

Dans l'attente de l'arrêt statuant sur le fond du litige, il y a lieu de sursoir à statuer sur les demandes accessoires des parties basées sur l'article 240 du Nouveau code de procédure civile et sur les frais et dépens.

#### **PAR CES MOTIFS :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

déclare l'appel recevable et fondé pour autant qu'il porte sur la recevabilité de la demande introductive d'instance ;

**réformant :**

dit que l'assignation du 6 avril 2017 est recevable au regard de l'article 154 du Nouveau code de procédure civile ;

renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état ;

accorde à Maître Gérard SCHANK un délai jusqu'au 15 octobre 2019 pour conclure sur le fond du litige ;

fixe l'affaire à l'audience de mise en état du mercredi, 16 octobre 2019, à 15.00 heures, salle CR.2.28 ;

réserve tous autres droits, moyens et actions aux parties ainsi que les frais et les indemnités de procédure.