

Texte pseudonymisé

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

-Arrêt civil-

**Audience publique du dix-sept avril deux mille huit.**

Numéro 32191 du rôle.

Composition:

Georges SANTER, président de chambre,  
Irène FOLSCHEID, premier conseiller,  
Monique BETZ, premier conseiller,  
Sandra MANGEN, greffier assumé.

**Entre:**

**PERSONNE1.)**, retraitée, veuve **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.).

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLE, en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg en date du 22 décembre 2006,

comparant par Maître Mathis HENGEL, avocat à la Cour à Luxembourg,

**et:**

**1. le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.)**, représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée agence SOCIETE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**intimé** aux fins du susdit exploit GALLE,

comparant par Maître Barbara KOOPS, avocat à la Cour à Luxembourg,

**2. la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.A.R.L.**, déclarée en faillite par jugement du 20 octobre 2006, représentée par ses curateurs, à savoir Maître Gaston STEIN, avocat à la Cour, avec adresse professionnelle à L-1945 Luxembourg, 3, rue de la Loge, et Maître Marguerite RIES, avocat à la Cour, avec adresse professionnelle à L-1027 Luxembourg, 50, avenue de la Gare,

**intimée** aux fins du susdit exploit GALLE,

comparant par Maître Gaston STEIN, avocat à la Cour à Luxembourg.

---

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

Par exploit d'huissier du 28 novembre 2005, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, sis à ADRESSE2.) a fait donner assignation à la Sàrl SOCIETE2.), à PERSONNE1.), à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum à lui payer la somme de 13.061,04 euros à titre de réparation du préjudice subi lors des travaux de rénovation de l'immeuble voisin.

Par jugement rendu le 11 octobre 2006, le tribunal a dit non fondée la demande dirigée contre PERSONNE3.) et PERSONNE4.). PERSONNE1.) et la Sàrl SOCIETE2.) ont été condamnés in solidum au paiement des sommes de 11.421,07 euros, 1247,83 euros et 174,75 euros avec les intérêts tels que de droit.

De ce jugement, PERSONNE1.) a relevé appel par exploit d'huissier du 22 décembre 2006.

Le jugement ayant été signifié le 14 novembre 2006 à PERSONNE1.), l'appel interjeté par elle le 22 décembre 2006, a été fait dans les délais de la loi. L' intimée se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'appel à défaut d'intimation des parties PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ayant figuré en première instance. En principe, il est loisible à l'appelant de n'intimer en son appel que certaines parties en cause : l'appel n'a alors d'effet qu'à l'égard de ces derniers et la décision attaquée acquiert autorité de chose jugée au profit de celles qui n'ont pas été intimées. Ce défaut d'intimation d'une partie ne constitue une fin de non-recevoir contre l'appel qu'au cas où l'indivisibilité de l'objet litigieux rendrait impossible l'exécution simultanée des deux décisions. (Encyclopédie Dalloz, Proc.civile, V° Appel, n°339,340).

En l'espèce, l'appelante n'avait aucune obligation d'intimer les parties PERSONNE3.) et PERSONNE4.), de sorte que l'appel est recevable.

Quant au fond, le syndicat des copropriétaires a demandé réparation des dégâts causés à l'immeuble, sis ADRESSE2.), par suite des travaux de rénovation à l'immeuble voisin. Il base son action sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

Par ordonnance du juge des référés du 19 février 2004, l'expert Jean-Claude HENGEN a été nommé. L'expert a évalué les frais de remise en état à la somme de 11.288,63 euros.

Les premiers juges ont ajouté à cette somme le montant de 132,44 euros du chef de frais de nettoyage de la canalisation. Ils ont encore alloué à la copropriété les frais d'expertise de 1247,83 euros et les frais de signification de l'ordonnance de référé de 174,75 euros.

L'appelante, PERSONNE1.) reproche aux premiers juges d'avoir entériné le rapport d'expertise. D'après elle, le syndic, Madame PERSONNE5.) a refusé l'accès de l'immeuble pour remédier aux désordres, respectivement pour réparer en nature les dégâts causés.

Elle fait valoir qu'en ce qui concerne les dégâts à l'extérieur de l'immeuble, à la façade, la société SOCIETE3.) a offert de les réparer, ce qui aurait été refusé par le syndic. Pour ce qui est des dégâts à l'intérieur de l'immeuble, l'appelante soutient que le syndic n'a pas permis l'accès aux corps de métier qui voulaient effectuer des réparations. Ces considérations l'amènent à s'opposer à tout dédommagement au motif que les réparations auraient pu être faites par ses soins.

Elle offre de prouver ces faits par témoins. Dans la motivation de l'acte d'appel, elle fait valoir « que le syndic est malvenu de réclamer le dédommagement pour les réparations qui auraient pu être faites par le maître de l'ouvrage ». Dans le dispositif de l'acte d'appel, elle indique « par réformation voir déclarer la demande de la partie appelante fondée ». Etant donné qu'elle n'était pas demanderesse en première instance, il est difficile de décèler ce qu'elle entend par cette conclusion.

Le syndicat des copropriétaires conteste toute offre de réparation en nature au moment des dégâts et fait valoir « qu'en ne connaissant pas en tant que profane l'étendue des dégâts accrus à son immeuble, ni les causes et origines, et encore moins les mesures propres à prévenir les dégradations et les dommages additionnels, respectivement à remédier aux dommages causés, il ne pouvait accepter qu'une entreprise tierce quelle qu'elle soit intervienne sur son immeuble sans le moindre contrôle et sans la moindre garantie, au demeurant encore moins une entreprise non choisie qui était l'auteur des désordres faisant l'objet de l'expertise judiciaire et en laquelle le syndic n'avait aucune confiance».

En principe, la victime a le droit de choisir le mode de réparation qui lui paraît le plus adéquat. Elle peut refuser la réparation en nature au débiteur, si l'offre d'exécution n'est pas de nature à la satisfaire et ne s'accompagne pas de garanties suffisantes. (Ravarani : La responsabilité civile, n°1102)

En l'espèce, l'appelante n'est pas « un professionnel », de sorte qu'elle ne peut procéder à une réparation en nature par ses propres soins, mais elle aurait dû recourir à différents corps de métier pour faire les réparations nécessaires. Par ailleurs, les arguments

avancés par le syndic et indiqués ci-dessus lui permettent de refuser une réparation en nature pour laquelle il n'y a aucune garantie suffisante.

L'offre de preuve par témoin, tendant à établir la proposition de réparer en nature, doit partant être rejetée comme n'étant ni pertinente, ni concluante face au refus légitime du syndic d'accepter une telle offre.

La Cour renvoie aux développements des premiers juges qu'elle adopte pour confirmer la décision entreprise en ce qui concerne les responsabilités retenues et la condamnation de PERSONNE1.).

Pour ce qui est de la Sàrl SOCIETE2.), tombée entretemps en faillite, le curateur fait valoir à juste titre qu'à partir du jugement déclaratif de faillite, aucun jugement en vue d'une exécution individuelle sur les biens de la masse ne peut être obtenu.

Il y a par conséquent lieu de fixer la créance du syndicat des copropriétaires aux fins de produire dans la masse de la faillite sur base des montants retenus par les premiers juges.

Le syndicat des copropriétaires conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Cette demande est fondée et justifiée pour la somme de 2000 euros, vu qu'il serait inéquitable de laisser à charge de cette partie les frais occasionnés pour se défendre contre un appel non justifié.

#### **Par ces motifs :**

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

reçoit l'appel ;

rejette l'offre de preuve de l'appelante ;

dit l'appel non fondé ;

arrête la créance du syndicat des copropriétaires envers la SARL SOCIETE2.) en faillite à :

11.421,07.- euros avec les intérêts aux taux légal prévu à l'article 14 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir du 28 novembre 2005, jour de la demande en justice, jusqu'au 20 octobre 2006, jour du jugement déclaratif de faillite de SOCIETE2.) S.à.r.l., conformément à l'article 15-1 de ladite loi,

1.247,83.- euros au titre de frais d'expertise avec les intérêts au taux légal prévu à l'article 14 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir du jour du décaissement jusqu'au 20 octobre 2006, jour du jugement déclaratif de faillite de SOCIETE2.) S.à.r.l., conformément à l'article 15-1 de ladite loi,

174,75.- euros au titre de frais de l'instance de référé avec les intérêts au taux légal prévu à l'article 14 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir du jour du décaissement jusqu'au 20 octobre 2006, jour du jugement déclaratif de faillite de SOCIETE2.) S.à.r.l., conformément à l'article 15-1 de ladite loi,

750.-euros au titre d'indemnité de procédure pour la 1<sup>ère</sup> instance sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

pour le surplus, confirme la décision entreprise ;

condamne PERSONNE1.) à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne l'appelante à tous les frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Barbara KOOPS et de Maître Gaston STEIN sur leurs affirmations de droit.