Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°87/18 - IX - CIV

Audience publique du quatorze juin deux mille dix-huit

Numéro 42115 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier assumé.

E n t r e :

- 1) **PERSONNE1.)**, et son épouse,
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

- 3) **PERSONNE3.)**, et son épouse,
- 4) **PERSONNE4.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

- 5) **PERSONNE5.)**, et son épouse
- 6) **PERSONNE6.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

- 7) **PERSONNE7.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

- 8) **PERSONNE8.)**, et son épouse
- 9) **PERSONNE9.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE5.),

- 10) **PERSONNE10.)**, demeurant à L-ADRESSE6.),

- 11) **PERSONNE11.)**, et son épouse
- 12) **PERSONNE12.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE7.),

- 13) **PERSONNE13.)**, et son épouse
- 14) **PERSONNE14.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE8.),

- 15) **PERSONNE15.)**, et son épouse
- 16) **PERSONNE16.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE9.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, du 28 janvier 2015,

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

e t :

- 1) la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

- 2) le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.)** sise à L-ADRESSE11.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE12.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimés aux fins du prédit exploit,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Par exploits d'huissier de justice des 30 septembre et 4 octobre 2013, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.), PERSONNE15.) et son épouse PERSONNE16.), PERSONNE17.), PERSONNE5.) et son épouse PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE18.) et son épouse PERSONNE19.), PERSONNE20.) et son épouse PERSONNE21.), PERSONNE22.) et son épouse PERSONNE23.), PERSONNE8.) et son épouse PERSONNE9.), PERSONNE10.), PERSONNE11.) et son épouse PERSONNE12.) ainsi que

PERSONNE13.) et son épouse PERSONNE14.), pris en leur qualité de copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) (ci-après les consorts GROUPE1.) ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après SOCIETE1.) et au syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) (ci-après le Syndicat), représenté par son syndic actuellement en fonctions, à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, principalement, aux fins de voir condamner la société SOCIETE1.) à mettre les parties privatives ainsi que les parties communes du bâtiment B du complexe immobilier « RESIDENCE1.) » en conformité avec les stipulations contractuelles, c'est-à-dire avec les exigences d'un logement encadré pour personnes âgées, et subsidiairement, à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 20.000 euros par appartement, à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

En tout état de cause, les requérants demandaient la condamnation d'SOCIETE1.) à leur payer, à titre de perte de jouissance et de préjudice moral, les sommes suivantes :

- la somme de 26.177,39 euros aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)
- la somme de 22.569,74 euros aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.)
- la somme de 22.881,37 euros aux époux PERSONNE15.)-PERSONNE16.)
- la somme de 19.610,29 euros à PERSONNE17.)
- la somme de 20.197,48 euros aux époux PERSONNE5.)-PERSONNE6.)
- la somme de 20.197,48 euros à PERSONNE7.)
- la somme de 19.426,24 euros aux époux PERSONNE18.)-PERSONNE19.)
- la somme de 26.915,68 euros aux époux PERSONNE20.)-PERSONNE21.)
- la somme de 47.893,77 euros aux époux PERSONNE22.)-PERSONNE23.)
- la somme de 26.256,22 euros aux époux PERSONNE8.)-PERSONNE9.)
- la somme de 20.010,18 euros à PERSONNE10.)
- la somme de 25.653,88 euros aux époux PERSONNE11.)-PERSONNE12.)
- la somme de 16.964,67 euros aux époux PERSONNE13.)-PERSONNE14.).

Les requérants demandaient encore la condamnation d'SOCIETE1.) à réaliser, au rez-de-chaussée du bâtiment B du complexe immobilier « RESIDENCE1.) », conformément aux prévisions du contrat, une salle de gymnastique avec un vestiaire adjacent ainsi qu'une salle dans laquelle les résidents ont la possibilité de se rencontrer.

Ils concluaient enfin à l'allocation d'une indemnité de procédure de 20.000 euros, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence « RESIDENCE1.) » était assigné aux fins de déclaration de jugement commun, conformément à l'article 12 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'action principale concernant la propriété et la jouissance des lots des requérants.

Selon les demandeurs, SOCIETE1.) leur aurait vendu différents lots privatifs ainsi que les parties communes qui s'y rapportent dans le bâtiment B du complexe immobilier « RESIDENCE1.) », sis à LIEU1.), en vertu de divers

actes notariés de vente en état futur d'achèvement, conclus par-devant Maître Fernand UNSEN, notaire de résidence à Diekirch, mais les appartements vendus ne seraient pas conformes aux prévisions des contrats et n'auraient pas été délivrés dans le délai convenu.

Les requérants faisaient valoir que, selon les différents documents précontractuels (plaquettes publicitaires et plans), le bâtiment B du complexe immobilier « *RESIDENCE1.)* » avait été conçu et était destiné à devenir « *ein Gebäude für betreutes Wohnen* » et que différents services étaient censés se trouver au rez-de-chaussée de l'immeuble, à savoir une réception, un coiffeur, un salon de pédicure, un cabinet de physiothérapie, une salle de gymnastique, un vestiaire, une buanderie et un restaurant. Les plans auraient en outre suggéré l'accessibilité de ces services aux personnes se trouvant en fauteuil roulant. Cependant, la plupart de ces services ne seraient, en l'état, pas offerts aux copropriétaires.

Les requérants soutenaient avoir voulu acquérir un logement encadré pour personnes âgées, tel que prévu au règlement grand-ducal du 8 décembre 1999 concernant l'agrément à accorder aux gestionnaires de services pour personnes âgées.

Les appartements acquis présenteraient toutefois de nombreux défauts de conformité par rapport aux prescriptions légales et réglementaires tant au niveau des parties privatives qu'au niveau des parties communes.

L'expert Gilles KINTZELE, architecte, aurait établi pour chaque appartement un procès-verbal de réception des travaux contenant un relevé des non-conformités constatées.

Les requérants reprochaient encore à SOCIETE1.) de ne pas avoir délivré les différents appartements dans le délai stipulé dans les actes de ventes notariés et ils réclamaient à ce titre les différents montants repris ci-avant.

Les défendeurs concluaient, en premier lieu, à l'incompétence territoriale du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, sinon à l'irrecevabilité de la demande. En ordre subsidiaire, ils l'estimaient non fondée.

L'immeuble en cause ne serait pas soumis aux prescriptions légales et réglementaires invoquées par les parties demanderesses, en l'absence de demande d'agrément.

Lors des assemblées générales des copropriétaires, les copropriétaires n'auraient pas opté pour un logement encadré pour personnes âgées.

Les défendeurs contestaient tout dol dans leur chef ainsi qu'une quelconque non-conformité des logements par rapport au contrat.

Ils contestaient que les logements n'aient pas été achevés dans le délai convenu et imputaient le report des réceptions et remises de clefs aux parties demanderesses.

Les montants réclamés étaient contestés tant dans leur principe que dans leur quantum.

Les défendeurs réclamaient en outre une indemnité de procédure de 1.000 euros à chaque demandeur.

Par jugement rendu le 3 décembre 2014, le tribunal s'est déclaré territorialement compétent pour connaître de la demande.

Il a déclaré irrecevables les demandes tendant à la mise en conformité de l'immeuble aux stipulations contractuelles.

Il a déclaré les demandes recevables pour le surplus, mais non fondées.

Enfin, il a débouté les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

Par acte d'huissier de justice du 28 janvier 2015, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.), PERSONNE10.), PERSONNE11.), PERSONNE12.), PERSONNE13.), PERSONNE14.), PERSONNE15.) et PERSONNE16.) ont régulièrement relevé appel de ce jugement.

Ils demandent à la Cour de réformer le jugement entrepris, de déclarer recevables et fondées leurs demandes relatives à la mise en conformité de l'immeuble aux stipulations contractuelles et, par la même, aux exigences légales et règlementaires en matière de logements encadrés pour personnes âgées et à réaliser une salle de gymnastique avec un vestiaire adjacent et une salle de rencontre au rez-de-chaussée du bâtiment B du complexe immobilier « RESIDENCE1.) » et, subsidiairement, pour le cas où lesdits travaux de mise en conformité seraient jugés impossibles à réaliser, d'allouer aux appelants des montants variables au titre de l'évaluation du surplus payé pour l'acquisition d'un appartement situé dans un logement encadré pour personnes âgées.

En tout état de cause, il y aurait lieu de condamner SOCIETE1.) à payer aux appelants des dommages et intérêts d'un montant variable pour défaut de délivrance au terme convenu et trouble de jouissance et de déclarer l'arrêt à intervenir commun au syndicat.

Les appelants font valoir qu'au vu des documents précontractuels (plans, plaquettes publicitaires), du contrat de vente et du règlement de copropriété, ils ont acquis un appartement à qualifier de logement encadré pour personnes âgées, au sens de la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique et ses règlements d'application, que ces appartements présentent de nombreuses non-conformités par rapport aux prescriptions applicables à ce type de logement et aux prévisions contractuelles, lesquelles non-conformités

résultent notamment des procès-verbaux de réception dressés par l'expert Gilles KINZELE, que les appelants ont cependant payé un prix supérieur (d'au minimum 200 euros par mètre carré) à celui payé par les acquéreurs des appartements « ordinaires » situés dans d'autres bâtiments du même complexe immobilier, que, pour autant que de besoin, il y a lieu de recourir à une comparaison personnelle des parties afin de recueillir, par aveu, la preuve d'un surplus de prix payé pour un bâtiment susceptible d'être soumis au régime « *Betreutes Wohnen* », sinon à l'audition d'un témoin ainsi qu'à une mission d'expertise pour déterminer le surplus en question, et que, par ailleurs, les appartements n'ont pas été délivrés avant le terme convenu dans l'acte notarié de vente.

En ce qui concerne la décision d'irrecevabilité, les appelants reprochent au tribunal d'avoir conclu à l'absence d'un préjudice personnel des appelants distinct du préjudice collectif, pour la réparation duquel il appartient au seul syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, d'agir en justice.

Il y aurait en l'espèce infraction au règlement de copropriété. Or, en pareil cas, l'existence d'un préjudice personnel distinct ne serait pas requise sous peine d'irrecevabilité des actions individuelles.

Subsidiairement, ce préjudice personnel serait donné eu égard à la différence de prix injustifiée, déboursée individuellement par chaque appelant en vue d'acquérir un logement encadré pour personnes âgées et au trouble de jouissance individuel subi relativement à la quote-part de chacun des appelants dans les parties communes.

Plusieurs documents précontractuels, contractuels ainsi que le règlement de copropriété se référeraient à la notion allemande de « *Betreutes Wohnen* » qu'il conviendrait de traduire par logement encadré pour personnes âgées.

SOCIETE1.), en tant que promoteur, vendeur et constructeur, se serait engagée à respecter les normes relatives aux infrastructures et aux équipements concernant les logements encadrés pour personnes âgées.

« Ainsi tant le gros œuvre que les aménagements intérieurs de l'immeuble auraient dû respecter les exigences de la législation relative au logement encadré pour personnes âgées ».

Or, tel ne serait pas le cas en l'espèce de sorte que l'obtention d'un agrément se serait avérée impossible dès avant le vote de l'assemblée des copropriétaires relatif au choix du prestataire de services.

Les appelants relèvent encore que les procès-verbaux de réception des parties privatives, dressés entre mars et avril 2014, comportent un document intitulé « *Travaux restant à réaliser* » dans lequel sont énumérés les travaux à effectuer « *pour une mise en conformité d'un logement encadré pour personnes âgées* ».

Chaque non-conformité y serait mise en relation avec le texte réglementaire auquel il contrevient.

Ces documents ayant tous été paraphés et signés par SOCIETE1.), il y aurait lieu de dire que cette partie a reconnu expressément qu'il lui appartenait, lors de la construction de l'immeuble, de respecter les règles relatives aux logements encadrés pour personnes âgées et notamment le règlement grand-ducal du 23 novembre 2001 et le texte coordonné du règlement grand-ducal du 8 décembre 1999.

Les appelants auraient été dupés par les manœuvres dolosives de l'intimée SOCIETE1.) qui, en tant que professionnel bien établi de l'immobilier, ne pouvait ignorer que l'immeuble en cause ne remplissait pas les caractéristiques requises.

Lesdites manœuvres auraient déterminé les appelants à consentir à l'achat de leurs appartements respectifs.

Ils seraient partant en droit de réclamer des dommages et intérêts à l'intimée SOCIETE1.) sur base de l'article 1116 du Code civil.

D'autre part, l'intimée SOCIETE1.) aurait méconnu son obligation de résultat de livrer un ouvrage conforme à ce qui avait été convenu et, plus précisément, un immeuble répondant aux caractéristiques d'un logement encadré pour personnes âgées et doté au rez-de-chaussée d'une salle de gymnastique avec vestiaire adjacent et d'une salle de rencontre répondant à certaines exigences.

Par application de l'article 1184 du Code civil, les appelants seraient en droit de réclamer la mise en conformité de l'immeuble et, subsidiairement, en cas de décision retenant une impossibilité de réalisation de la mise en conformité, des dommages et intérêts.

En outre, la construction n'aurait pas été achevée avant le mois d'avril 2012 tel que stipulé dans l'acte de vente notarié, la réception des parties communes n'étant intervenue qu'au mois de janvier 2013 et la réception des clefs, au mois de mars 2013.

En application de l'article 1611 du Code civil, les appelants qui auraient été empêchés de prendre possession de leurs appartements, respectivement de les donner en location, seraient en droit de réclamer des dommages et intérêts correspondant à onze mois de loyer.

Enfin, il conviendrait d'indemniser le préjudice moral subi par chacun d'eux du fait des multiples tracasseries causées par les démarches effectuées en vue de l'effacement de leur préjudice, lequel préjudice moral est évalué au montant de 5.000 euros.

Les parties intimées demandent à la Cour de déclarer irrecevable la demande figurant dans l'acte d'appel relative à la perte de valeur suivant le prix au mètre carré comme étant une demande nouvelle, la confirmation de la décision

d'irrecevabilité concernant les demandes de mises en conformité, et la réformation du jugement a quo, par voie d'appel incident, en ce que la juridiction du premier degré s'est déclarée « *compétente territorialement pour toiser la demande adverse* ».

Elles demandent encore à la Cour de dire que les parties appelantes n'ont plus « *ni intérêt ni qualité à agir et ne sont pas fondées dans leur demande* », sans préciser s'il y a lieu à réformation, sur base de la constatation que les copropriétaires ont fait le « *choix de ne pas affecter les lieux en logements encadrés* » et demandent finalement la confirmation du jugement attaqué « *en ce qu'il a déclaré non fondée la demande adverse pour le surplus* ».

En ce qui concerne la demande figurant dans l'acte d'appel relative à la perte de valeur suivant le prix au mètre carré, les intimés soutiennent que celle-ci se différencie de la demande originaire par son objet puisqu'à aucun moment, les parties adverses n'auraient, en première instance, « *fait état d'une perte de valeur en établissant une corrélation avec les bâtiments voisins* ».

Quant aux moyen d'incompétence territoriale soulevé en première instance et que le tribunal aurait écarté à tort, les intimés font valoir que l'article 28 du Nouveau Code de procédure civile ne doit recevoir application qu'à défaut d'exception ou d'alternative, ce qui ne serait pourtant pas le cas en l'espèce.

Dans l'acte notarié de vente, les parties auraient élu domicile en l'étude de Maître Fernand UNSEN, notaire de résidence à Diekirch. De plus, le contrat porterait sur un immeuble situé à LIEU1.). Enfin, les parties adverses auraient porté leur première demande en référé devant le juge compétent de l'arrondissement de Diekirch de sorte qu'elles auraient reconnu la compétence des juridictions de cet arrondissement judiciaire.

Contrairement aux affirmations des parties adverses, il serait loisible aux intimés de soulever le moyen d'incompétence territoriale après le moyen d'irrecevabilité tiré de la demande nouvelle.

Concernant les demandes de mise en conformité, les juges de première instance les auraient déclarées irrecevables à bon droit, en raison de l'absence de preuve d'un préjudice personnel distinct du préjudice collectif subi par l'ensemble des copropriétaires.

Il résulterait des procès-verbaux de plusieurs assemblées des copropriétaires que ces derniers ont fait le choix de confier la gestion des services à un prestataire qui n'était pas susceptible de bénéficier de l'agrément.

D'autre part, les parties adverses auraient, dans le cadre d'une autre instance pendante devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, signé, en date du 22 septembre 2016, au terme de travaux de réfection effectués par SOCIETE1.) dans les parties privatives du même immeuble, un procès-verbal de réception intitulé « *Nach-Abnahme-Protokoll* », dans lequel elles reconnaîtraient que la partie SOCIETE1.) a réalisé les appartements

conformément au contrat et qu'elles n'ont plus aucune revendication à l'encontre de cette dernière.

A cela, les appelants répliquent que ce document n'a été signé que par deux parties appelantes, à savoir les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de sorte qu'il ne saurait lier les autres appelants. Il concernerait en outre certains défauts de faible envergure, tout à fait étrangers aux problèmes litigieux.

Selon les intimés, il n'y aurait, en l'espèce, aucun vice du consentement dans le chef des appelants.

Ceux-ci n'auraient pas sollicité l'agrément requis pour la gestion de logements encadrés pour personnes âgées et l'immeuble en cause ne tomberait pas dans le champ d'application des prescriptions légales et réglementaires pertinentes, invoquées par les appelants.

Serait à considérer comme logement encadré pour personnes âgées, « *un ensemble d'habitations mises à dispositions ensemble avec une proposition de prestations d'assistance et/ou de soins* », tel que défini à l'article 4.4 du règlement grand-ducal du 8 décembre 1999.

Or, en l'espèce, les documents précontractuels et contractuels dont se prévalent les appelants ne feraient nulle part référence aux dispositions légales ou réglementaires concernant les logements encadrés pour personnes âgées ni ne mentionneraient une proposition de prestations.

Selon les intimés, les appelants auraient, par leur choix du gestionnaire de services, à savoir la société SOCIETE3.), et l'offre soumise par celle-ci clairement manifesté leur intention - notamment par la résolution du 4 juin 2012 - de ne pas donner à leur immeuble l'affectation d'un logement encadré pour personnes âgées puisque l'offre retenue, loin d'englober les services obligatoires exigés pour ce type de logement, se limiterait à des prestations de restauration et de conciergerie.

Ladite société, avec laquelle le contrat a finalement été signé, n'aurait jamais été chargée de solliciter l'agrément.

En résumé, il serait permis d'affirmer que la partie SOCIETE1.) ne s'est engagée qu'à construire un immeuble dans lequel divers services pourraient être offerts, le choix définitif des services incombant à l'assemblée des copropriétaires.

Les appelants tenteraient de faire dire à l'expert KINTZELE ce qu'il n'aurait jamais dit puisque son rapport se référerait à l'état que les appartements examinés devraient avoir en cas de demande d'agrément en tant que logements encadrés pour personnes âgées. Or, ceci n'aurait pas été le cas, compte tenu des résolutions mentionnées précédemment.

Les intimés insistent sur le fait que « *l'agrément est la clef de voûte du logement encadré* ».

Ils font valoir qu'aux termes de l'article 1^{er} de la loi du 8 septembre 1998 précitée, nul ne peut exercer l'activité d'un gestionnaire de services pour personnes âgées s'il n'est pas en possession d'un agrément écrit délivré par le Ministère de la Famille.

Or, par la résolution de l'assemblée des copropriétaires de retenir la proposition « *minimaliste* » de la société SOCIETE3.), un tel agrément n'aurait pas pu être accordé concernant cette résidence.

SOCIETE1.) en tant que promoteur-constructeur aurait respecté ses obligations contractuelles en construisant un immeuble conforme aux plans signés par les copropriétaires, aux autorisations administratives, aux actes de vente et au règlement de copropriété, puis, dans le cadre de l'affectation de l'immeuble, en proposant différents prestataires de services aux copropriétaires.

En ce qui concerne le reproche de non délivrance avant le terme convenu, les intimés affirment, en ce qui concerne les parties privatives, que l'immeuble a été terminé au mois d'avril 2012, conformément au contrat et que les appelants ne font état d'aucun élément probant en sens contraire.

Le retard avec lequel la réception serait finalement intervenue serait dû uniquement aux agissements des appelants.

Concernant les parties communes, les intimés donnent à considérer que, lors de l'assemblée constituante du 16 décembre 2011, les copropriétaires ont décidé à l'unanimité de confier la mission de réceptionner les parties communes au conseil syndical. SOCIETE1.) se serait limitée à rappeler ce mandat donné au conseil syndical lors des tentatives de différents copropriétaires de procéder à des réceptions individuelles.

Finalement, le conseil syndical aurait d'ailleurs réceptionné, quoique tardivement, mais sans réserve notable, les parties communes de l'immeuble qui étaient achevées depuis avril 2012.

Les intimés s'opposent encore à la demande en nomination d'un expert. Outre que cette demande viserait à pallier une carence probatoire, la mission proposée par les appelants dépasserait le cadre des constatations matérielles et consisterait, en grande partie, dans une mission juridique.

Les autres offres de preuve devraient pareillement être écartées aux motifs que les faits dont il s'agit résulteraient à suffisance des écrits versés en cause et que les personnes appelées à être entendues ne pourraient que « *rapporter des éléments indirects* ».

Motifs de la décision

Interjetant régulièrement appel incident, SOCIETE1.) et le Syndicat demandent à la Cour de dire, par réformation du jugement entrepris, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg était territorialement incompétent pour connaître de la demande, le litige relevant, selon eux, de la compétence du tribunal d'arrondissement de Diekirch.

C'est à tort que les appelants soulèvent l'irrecevabilité du moyen d'incompétence territoriale au motif qu'il n'aurait pas été soulevé avant toute autre exception et défense au fond puisque ce moyen a été présenté par SOCIETE1.) et le Syndicat, *in limine litis*, devant la juridiction du premier degré.

C'est à bon droit que celle-ci a retenu que l'élection de domicile stipulée dans l'acte notarié ne faisait nullement obstacle à la faculté pour les demandeurs d'introduire leur demande en justice devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, ainsi que le prévoit expressément l'article 29 du Nouveau Code de procédure civile.

Pareille élection de domicile auprès du notaire instrumentaire ne constitue nullement une clause attributive de juridiction, contrairement aux affirmations des intimés.

Aux termes de l'article 28 du Nouveau Code de procédure civile : « *En matière personnelle ou mobilière ainsi qu'en toutes matières pour lesquelles une compétence territoriale particulière n'est pas indiquée par la loi, la juridiction compétente est celle du domicile du défendeur (...). En matière contractuelle, la demande pourra également être portée devant le tribunal du lieu où l'obligation a été ou doit être exécutée* ».

En l'espèce, s'agissant, non pas d'une « *matière réelle immobilière* », pour laquelle l'article 31 du Nouveau Code de procédure civile donne compétence à la juridiction du lieu de situation de l'immeuble, mais d'une action en responsabilité contractuelle, les demandeurs avaient la faculté sur le fondement de l'article 28 précité du Nouveau Code de procédure civile, de porter le litige devant la juridiction du domicile du défendeur, ainsi que les juges de première instance l'ont décidé bon droit de sorte qu'il convient de confirmer la décision entreprise sur ce point.

Quant au moyen tiré du défaut de qualité et d'intérêt à agir soulevé par les intimés, il y a lieu de rappeler que l'intérêt à agir peut être défini comme l'utilité ou l'avantage que le demandeur entend retirer de l'exercice de son action en justice tandis que la qualité pour agir peut être définie comme le titre permettant à une personne de saisir le juge afin qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue d'un droit.

Comme, en l'espèce, la demande introduite par les appelants présenterait pour eux une utilité, un avantage, pour le cas où ils obtiendraient gain de cause, leur intérêt à agir est donné.

Quant à la qualité pour agir, il est généralement admis que celui qui se prétend être titulaire du droit litigieux a également qualité pour agir de sorte que la question de savoir s'il est réellement titulaire de ce droit n'a pas d'incidence au stade de la recevabilité, cette question relevant du fond.

Comme, en l'espèce, les appelants prétendent être les titulaires des droits dont ils demandent la sanction, il y a lieu de leur reconnaître la qualité pour agir.

Les moyens d'irrecevabilité tirés du défaut d'intérêt à agir et de qualité pour agir des appelants laissent partant d'être fondés.

C'est également en vain que les intimés se prévalent d'une prétendue renonciation des copropriétaires appelants à agir en justice à leur rencontre, laquelle renonciation aurait été actée dans un procès-verbal de réception daté du 22 septembre 2016 (cf. pièce n° 1 de la farde V de Me Krieger).

Premièrement, ce procès-verbal de réception concerne exclusivement les appelants PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et, deuxièmement, il a trait à des défauts étrangers au présent litige puisqu'il concerne des défauts constatés au chauffe-eau, au câblage électrique dans la cuisine et au radiateur dans la salle de bains.

Ce moyen d'irrecevabilité doit donc également être rejeté.

Les intimés sont encore mal fondés à soutenir que les appelants présenteraient une demande nouvelle en instance d'appel pour ce qui concerne leur demande de dédommagement relative au surplus payé pour l'acquisition de leurs lots.

En effet, c'est à juste titre que les appelants font valoir que cette demande a été présentée dès l'introduction de leur demande en justice devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Le seul élément nouveau présenté à cet égard par les appelants consiste à faire référence à l'immeuble voisin, lequel n'était pas destiné à recevoir des logements encadrés pour personnes âgées, en vue d'évaluer le surplus payé pour l'acquisition des appartements faisant l'objet du présent litige.

Cet élément de référence nouveau en vue de l'évaluation d'un chef de préjudice dont l'indemnisation a été réclamée dès l'introduction de la demande en justice, ne confère pas à cette demande un caractère nouveau en instance d'appel et ne la rend partant pas irrecevable.

Les appelants demandent la réformation du jugement attaqué en ce qu'il a déclaré irrecevable leur demande en réparation pour autant qu'elle vise les parties communes tandis que les intimés demandent la confirmation du jugement dont appel sur ce point.

Il est vrai que l'article 12, alinéa 1^{er} de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose ce qui suit : « *Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre*

certains propriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ».

Cette disposition donne certes qualité au syndicat pour agir chaque fois que l'intérêt collectif est en jeu, qu'il s'agisse de l'administration ou de la jouissance de l'immeuble en tant qu'ensemble ou des seules parties communes ainsi que de la sauvegarde de tous les droits y relatifs, tant vis-à-vis des copropriétaires que vis-à-vis des tiers (cf. M. Elter et F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis, éd. Victor Bück, n° 101).

Cependant, cette disposition doit être conciliée avec celle édictée à l'alinéa suivant aux termes de laquelle : « *Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot* ».

En édictant simultanément ces deux dispositions, le législateur, loin d'exclure la recevabilité d'une action individuelle du copropriétaire pour la défense des droits lésés par une atteinte aux parties communes, a entendu, en la matière, conférer à celui-ci un droit concurrent.

Chaque copropriétaire doit être admis à agir du moment qu'il a subi un trouble dans la propriété ou la jouissance de son lot, ce lot comprenant nécessairement une quote-part indivise dans les parties communes de l'immeuble (cf. ibidem n° 105 ; Cour d'appel, 05.02.2014, n° du rôle 40 086).

L'action intentée par un copropriétaire est recevable, non seulement lorsque ses locaux privés sont exclusivement en cause, mais aussi lorsque le litige s'étend aux parties communes et à l'ensemble de l'immeuble. Toute atteinte aux parties communes remplit nécessairement la condition d'un préjudice personnel subi par le copropriétaire. L'action individuelle est recevable dès lors que le litige porte sur la propriété ou la jouissance des biens du demandeur (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° Copropriété des immeubles bâtis, 2014, n° 1010 ; Jurisclasseur, Copropriété, fasc. 100, 2013, n° 129 et 135 ; Cass. civ. 3e, 06.03.1984, Bull. civ. 1984. III. n° 86 ; 13.02.1991, Bull. civ. 1991. III. n° 56).

En l'espèce, les copropriétaires appelants demandent la mise en conformité des parties communes au contrat et demandent à être dédommagés, subsidiairement, du trop payé sur le prix d'achat de leur lot en considération de l'acquisition d'un logement encadré pour personnes âgées, et, en tout état de cause, du préjudice subi en raison de la délivrance tardive et de l'atteinte portée à la jouissance de leur lot.

Chaque copropriétaire appelant recherche ainsi la réparation du préjudice personnel affectant son lot, subi en raison de plusieurs défauts de conformité de l'immeuble et des parties communes.

C'est partant à tort que la juridiction du premier degré a décidé que « *Les copropriétaires ne sauraient agir à titre individuel en ce qui concerne les parties communes, seul le syndic ayant qualité pour introduire une telle demande* ».

En conséquence, il y a lieu, par réformation du jugement déféré, de déclarer les copropriétaires recevables à agir pour ce qui concerne les parties communes.

Quant au fond, la Cour estimant utile d'entendre les parties en leurs explications, ordonne leur comparution personnelle, avant tout autre progrès en cause.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel principal et l'appel incident,

dit l'appel incident non fondé,

rejette le moyen d'irrecevabilité des intimés tiré du défaut de qualité et d'intérêt des appelants,

rejette le moyen d'irrecevabilité des intimés tiré de la renonciation des appelants à agir en justice,

rejette le moyen d'irrecevabilité des intimés tiré du caractère nouveau de la demande en indemnisation du surplus payé pour l'acquisition d'un appartement situé dans un logement encadré pour personnes âgées,

dit l'appel principal d'ores et déjà fondé en ce qu'il tend à la réformation de la décision d'irrecevabilité intervenue au sujet de la demande en réparation des parties communes,

dit que les appelants sont recevables à demander la mise en conformité au contrat des parties communes et à demander la réalisation d'une salle de gymnastique avec un vestiaire adjacent et d'une salle de rencontre,

avant tout autre progrès en cause, ordonne la comparution personnelle des parties pour le lundi, 1^{er} octobre 2018 à 15 heures, à la Cour d'appel à Luxembourg, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, bâtiment CR, salle CR.4.28, quatrième étage,

dit que les parties seront entendues en leurs explications personnelles par le premier conseiller Alain THORN,

réserve le surplus et les frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier assumé Alexandra NICOLAS.