Texte pseudonymisé

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

Rép. n°1696/25
du 20.05.2025
L-BAIL-428/24
L-BAIL-550/24
L-BAIL-79/25

Audience publique du vingt mai deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre

I) (L-BAIL-428/24)

la société anonyme SOCIETE1.) SA,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.);

partie demanderesse,

comparant par Maître Nadia JANAKOVIC, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

1) PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.), et

2) PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE3.)

parties défenderesses,

comparant par Maître Giulio RICCI, avocat à la Cour, en remplacement de Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

II) (L-BAIL-550/24)

1) PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.), et

2) PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE3.)

parties défenderesses originaire,
parties demanderesses sur intervention,

comparant par Maître Giulio RICCI, avocat à la Cour, en remplacement de Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

et

la société anonyme SOCIETE2.) SA,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse en intervention,

comparant à l'audience par Maître Eriona PRENCI, avocat, en remplacement de Maître Renault LE SQUEREN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

III) (L-BAIL-79/25)

1) PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.), et

2) PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE3.)

parties défenderesses originaire,
parties demanderesses en intervention,

comparant par Maître Giulio RICCI, avocat à la Cour, en remplacement de Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

et

le syndicat des copropriétaires de la résidence «ALIAS1.)»,

sise à L-ADRESSE5.), représentée par la société anonyme SOCIETE2.) SA**,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse sur intervention,

comparant à l'audience par Maître Eriona PRENCI, avocat, en remplacement de Maître Renault LE SQUEREN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

---

Faits

(I.) L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 14 juin 2024 au greffe de la justice de paix de Luxembourg.

Cette affaire fut inscrite sous le numéro de rôle L-BAIL-428/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi 29 juillet 2024 à 09.00 heures, salle JP 1.19.

Après trois remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 4 mars 2025, à 09.00 heures, salle JP 0.15 lors de laquelle Maître Nadia JANAKOVIC, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA, et comparant par Maître Giulio RICCI, avocat à la Cour, en remplacement de Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

(II.) L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 29 juillet 2024 au greffe de la justice de paix de Luxembourg.

Cette affaire fut inscrite sous le numéro de rôle L-BAIL-550/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi 17 septembre 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après trois remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 4 mars 2024, à 09.00 heures, salle JP 0.15 lors de laquelle comparant par Maître Giulio RICCI, avocat à la Cour, en remplacement de Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et Maître Eriona PRENCI, avocat, se présentant pour la société anonyme SOCIETE2.) SA, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

(III) L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 23 janvier 2025 au greffe de la justice de paix de Luxembourg.

Cette affaire fut inscrite sous le numéro de rôle L-BAIL-79/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi 4 mars 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle par Maître Giulio RICCI, avocat à la Cour, en remplacement de Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et Maître Eriona PRENCI, avocat, se présentant pour le syndicat des copropriétaires de la résidence « ALIAS1.)», furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les deux affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de bail avec effet au 1er mai 2015, PERSONNE3.) a donné en location à la société anonyme SOCIETE3.) SA (ci-après la société SOCIETE3.)) un local commercial sis au rez-de-chaussée d'un immeuble de commerce et d'habituation en copropriété sis à L-ADRESSE5.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 4.200 euros, payable le premier de chaque mois.

Suite au décès de PERSONNE3.) l'immeuble donné en location appartient désormais aux héritiers de ce dernier, à savoir PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) (ci-après les consorts GROUPE1.)).

Le 25 juillet 2023, un dégât des eaux est survenu dans les lieux loués causant des dégâts au salon de coiffeur exploité par la société SOCIETE3.) dans les lieux loués. Les dégâts ont été indemnisés par l'assurance locative contractée la société SOCIETE3.) à hauteur de 9.113,21 euros.

Par requête déposée le 14 juin 2024 au greffe de la justice de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)) a sollicité la convocation des consorts GROUPE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, sinon d'occupation sans droit ni titre, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement de la somme de 9.113,21 euros, outre les intérêts.

La société SOCIETE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros, la condamnation des consorts GROUPE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance et à vor assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-BAIL-428/24 du rôle.

Par une requête en intervention déposée le 29 juillet 2024 au greffe de la justice de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, les consorts GROUPE1.) ont fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) SA agissant en sa qualité de Syndicat des copropriétaires de la résidence « ALIAS1.) » (ci-après la société SOCIETE2.)) pour la voir intervenir dans le litige principal, voir ordonner la jonction avec l'affaire principale introduite suivant requête du

11 juin 2024 et pour voir condamner société SOCIETE2.) à tenir les consorts GROUPE1.) quitte et indemne de toute condamnation prononcée à leur encontre.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-BAIL-550/24 du rôle.
Par une deuxième requête en intervention déposée le 25 janvier 2025 au greffe de la justice de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, les consorts GROUPE1.) ont fait convoquer le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ALIAS1.) », représenté par la société SOCIETE2.) agissant en sa qualité de Syndic (ci-après le Syndicat) pour le voir intervenir dans le litige principal, voir ordonner la jonction avec l'affaire principale introduite suivant requête du 11 juin 2024 et pour voir condamner le Syndicat à tenir les consorts GROUPE1.) quitte et indemne de toute condamnation prononcée à leur encontre.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-BAIL-79/25 du rôle.

Au vu de la connexité entre celles-ci et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il échoit de prononcer la jonction entre les affaires inscrites sous les numéros L-BAIL-428/24, L-BAIL-550/24 et L-BAIL-79/25 du rôle et de procéder par un seul et même jugement.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) indique exercer son action subrogatoire conventionnelle, sinon légale.

Elle explique qu'une expertise contradictoire se serait tenue que suivant procès-verbal d'expertise contradictoire du 30 novembre 2023, les dégâts matériels et immatériels accrus à la société SOCIETE3.) aurait été évalués à la somme de 9.113,22 euros. Elle expose avoir indemnisé les dégâts causés en date du 25 juillet 2023 en sa qualité d'assureur dégât des eaux de la société SOCIETE3.).

La société SOCIETE1.) indique encore agir contre les consorts GROUPE1.) sur base de l'article 1719 code civil et de l'obligation essentielle du bailleur de garantir la jouissance des lieux loués. Elle fait plaider que la responsabilité du bailleur serait engagée dès lors que le locataire aurait été troublé et ce quand bien même le trouble résulterait d'une partie commune de l'immeuble en copropriété.

Elle fait enfin valoir que le procès-verbal d'expertise aurait été valablement signé par PERSONNE2.), de sorte qu'il ne saurait y avoir de contestation.

Les consorts GROUPE1.) conteste tout responsabilité dans leur chef et invoquent le bénéfice de l'article 1725 du code civil. Ils vont valoir que le bailleur ne saurait être tenu des troubles causés par des tiers, pour lesquels le preneur devrait directement agir contre l'auteur du trouble en nom personnel.

Dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait que le propriétaire est responsable des troubles causés au locataire, les consorts GROUPE1.) indiquent avoir mis intervention le Syndicat et la société SOCIETE2.) afin de les entendre condamner à tenir les consorts GROUPE1.) quitte et indemne de toute condamnation qui serait prononcée à leur encontre.

A l'appui de leurs mises en intervention, ils font valoir qu'il résulterait du procès-verbal d'expertise que l'infiltration d'eau aurait été causé par un mauvais raccordement de la conduite

d'évacuation des eaux pluviales de la toiture-terrasse du 1er étage par une obstruction d'une conduite hydraulique. Les dégâts résulteraient dès lors d'un défaut de la toiture de la résidence et donc d'une partie commune dont l'entretien serait à charge du Syndicat.

Ils ne contestent pas qu'il y ait eu un mauvais entretien des parties communes et que celui-ci ait été à l'origine des dégâts subis par la société SOCIETE3.). Ils font toutefois valoir qu'ils n'avaient pas accès à ces parties communes et qu'il ne leur appartenait pas d'intervenir en lieu et place de la copropriété.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que le bailleur serait le seul interlocuteur du locataire, de sorte que le bailleur serait responsable de toute privation de jouissance et ce peu importe l'origine de celle-ci. De plus, le locataire n'aurait aucun lien avec le syndic ou le syndicat.

La société SOCIETE2.) soulèvent *in limine litis* la nullité, sinon l'irrecevabilité de la requête dirigée à son encontre au motif que le syndic ne ferait que représenter le Syndicat. En sa qualité de mandataire du Syndicat, le syndic n'aurait pas qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE2.) et le Syndicat concluent à l'incompétence ration materiae du tribunal saisi au motif que tout litige entre un copropriétaire et la copropriété relèverait de la compétence des tribunaux d'arrondissement.

A titre plus subsidiaire, et si le tribunal se déclare compétent pour connaître de la demande, ils font valoir que le procès-verbal d'expertise ne leur serait pas opposable pour être unilatéral étant donné que ni la société SOCIETE2.) ni le Syndicat n'aurait été convoqué à cette réunion d'expertise. Par ailleurs, ce problème n'aurait pas fait l'objet d'une discussion au sein de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les consorts GROUPE1.) concluent à la compétence *ratione materiae* du tribunal saisi en raison de la connexité entre les mises en intervention et la demande principale de la société SOCIETE1.). De plus, il y aurait un intérêt à juger les affaires ensembles.

Ils font encore valoir que la question aurait été à l'ordre du jour de la dernière assemblée générale des copropriétaires du 28 mars 2025 mais qu'il n'aurait même pas été discuté. Il y aurait dès lors une inaction et une négligence de la part du Syndicat.

La société SOCIETE2.) et le Syndicat insiste sur le moyen d'incompétence au motif que la loi du 16 ma 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoirait des délais et des procédures qu'il conviendrait de respecter.

Appréciation

1. **La demande de la société SOCIETE1.) contre les consorts GROUPE1.)**

Le tiers subrogé reçoit le droit même du subrogeant par le seul effet du paiement en cas de subrogation légale et par le respect des formalités prévues à l'article 1250 du code civil en cas de subrogation conventionnelle. Les droits et les actions attachés à la créance sont transmis au subrogé (Jurisclasseur, Civil, Art. 1249 à 1252, Fasc.l, n°24).

Toute action dont disposait le subrogeant au moment du paiement peut être exercée par le subrogé. Celui-ci agit à titre personnel, en exerçant une action dont l'objet et la cause sont établis par le droit de créance dont, par l'effet de la subrogation, il est devenu titulaire. Le subrogé exerce ainsi à titre personnel les droits qui étaient ceux du subrogeant et qui modèlent son action dans son objet, sa cause et ses modalités procédurales (compétences, délais, titres exécutoires...). Le juge de l'action du subrogé est celui qui aurait pu saisir le subrogeant (Jurisclasseur, Civil, Art. 1249 à 1252, Fasc. l, n°30, 32 et 33).

Il s'ensuit que le tribunal est compétent pour connaître de la demande formulée par la société SOCIETE1.).

La demande est encore recevable pour avoir été déposée dans la forme prévue par la loi.

En vertu de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir celle-ci en état de servir pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

La garantie de la jouissance paisible a pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des obligations légales des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (Yvette MERCHIERS, Le bail en général, n° 181).

Le bailleur doit, par conséquent, s'abstenir de tout acte qui compromet le droit du preneur à avoir la jouissance paisible des lieux loués.

Aux termes de l'article 1720 du code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Doivent être considérés comme nécessaires tous les travaux ou réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Ainsi par exemple, le bailleur doit répondre des infiltrations d'eau rendant l'immeuble inapte à l'habitation et il est tenu de la détérioration et de la vétusté de l'installation du chauffage central. Le bailleur est aussi tenu de pourvoir à l'entretien et la réparation des égouts, canalisations d'eau, de gaz et d'électricité (Tribunal de paix Luxembourg, 4 mai 2015, n° 1802/2015).

Aux termes de l'article 1721 du code civil, le bailleur doit garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail.

Tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, est un vice.

La sanction résultant de la violation des obligations découlant pour le bailleur de l'article 1721 du code civil consiste au choix du preneur en une demande en réparation en nature, une diminution de prix ou la résolution du bail (M. HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 332, n° 91).

Il appartient au locataire d'établir le bien-fondé des doléances qu'il invoque.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) fait état d'un dégât d'eau apparu au mois de juillet 2023 qui aurait entraîné des dégâts à l'intérieur du salon de coiffure exploité par son assuré.
Elle se base sur un procès-verbal d'expertise contradictoire établi par PERSONNE4.) en date du 30 novembre 2023 duquel il ressort que *« Les soussignés retiennent comme origine du sinistre Infiltration d'eau dans le salon de coiffure qui a été causée par un mauvais raccordement de la conduite d'évacuation des eaux pluviales de la toiture terrasse du 1er étage de la Résidence par une obstruction d'une conduite hydraulique par les détritus/ déchets au niveau également de la toiture du 1er étage ».*

Il résulte encore dudit procès-verbal que les dommages subis consistent dans des dommages aux améliorations immobilières, des dommages au contenu et une perte d'exploitation de 6 jours.

Les consorts GROUPE1.) ne contestent d'ailleurs pas l'origine des dommages alors qu'ils ont contresigné le procès-verbal d'expertise du 30 novembre 2023 et qu'ils ont mis en intervention le Syndicat et le syndic de la copropriété afin de s'exonérer de leur responsabilité.

Les consorts GROUPE1.) semble soutiennent toutefois que le trouble a été causé par un tiers ; à ce titre, l'article 1725 du code civil dispose que le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre à aucun droit sur la chose louée. Il résulte de cette disposition que ce n'est qu'au cas où le tiers prétend avoir des droits sur la chose, c'est-à-dire apporte un trouble de droit à la jouissance du preneur, que le locataire est en droit d'agir contre le bailleur. Le bailleur ne répond pas des troubles de fait causés par des tiers à la jouissance du preneur, auquel cas le preneur troublé dans sa jouissance est en droit d'agir directement contre le tiers.

Ceci étant, les consorts GROUPE1.), eux-mêmes copropriétaires de l'immeuble, ne sauraient soutenir que la copropriété est à qualifier de tiers.

L'obligation contractuelle de garantir la jouissance au locataire demeure dans le chef du bailleur même si le local loué fait partie d'une copropriété. En cas de trouble, le locataire doit s'adresser au bailleur et non au syndic pour des raisons liées à des problèmes en relation avec des parties communes. Ainsi, le locataire doit invoquer la responsabilité contractuelle du bailleur au cas où le trouble a pour origine une partie commune tel un défaut d'étanchéité d'une toiture terrasse ou un mauvais fonctionnement du chauffage central (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 161, se référant à : Cour de cassation française, 19 juillet 1961, Inf. rap. Copr. 1962, p. 136).

La responsabilité des consorts GROUPE1.) doit partant être retenue et la demande de la société SOCIETE1.) doit être déclarée fondée en son principe.

Il ressort des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que la société SOCIETE1.) a indemnisé son assuré à hauteur de 9.113,21 euros (3.655,18 + 5.458,03).

Ce montant n'étant pas autrement contesté par les consorts GROUPE1.), la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée à concurrence de ce montant.

Il y a partant lieu de condamner les consorts GROUPE1.) au paiement de la somme de 9.113,21 euros avec les intérêts légaux à partir du 14 juin 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

2. Les demandes des consorts GROUPE1.)

Les interventions faites par les consorts GROUPE1.) sont recevables pour avoir été introduites dans les formes et délais prévus par la loi.

a) La demande dirigée contre la société SOCIETE2.)

A titre liminaires, le tribunal relève que la requête en intervention déposée au greffe du tribunal en date du 29 juillet 2024 est dirigée contre la société SOCIETE2.) *« agissant en sa qualité de syndicat des copropriétaires de la Résidence sise à L-ADRESSE5.) »*.

Il y a lieu de relever, comme l'a indiqué la société SOCIETE2.) dans sa note de plaidoiries, qu'il s'agit là d'une erreur matérielle alors que la société SOCIETE2.) ne peux pas agir en qualité de syndicat des copropriétaires, mais en sa qualité de syndic.

Il convient ensuite de relever qu'aux termes de l'article 11 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique.

Pour assurer un fonctionnement efficace à la copropriété, la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat, personne morale dotée d'organes, l'assemblée générale, le syndic, et le cas échéant le conseil syndical. Le syndicat est un groupement légal et imposé. Il prend naissance de plein droit et en même temps que la copropriété (en ce sens Cour d'appel Lux., arrêt civil du 8 décembre 2011, no 35467 du rôle).

En vertu de l'article 12 de la prédite loi, le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. L'article 14.4. de cette même loi précise que le syndic représente le syndicat en justice et que les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés au syndic. Ces dispositions sont à interpréter en ce sens que le syndic ne dispose pas d'un pouvoir d'agir en justice qui lui soit personnel, mais ne fait que représenter le syndicat qui est titulaire de l'action (en ce sens, Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, Jugement civil no 29 / 2011 du 19 janvier 2011, numéroNUMERO3.) du rôle, 17ème chambre, Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 26 janvier 2022, n° TAL-2020-00077 du rôle, tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, 7 février 2023, Répertoire no 267/2023).

C'est donc le syndicat des copropriétaires qui représente la collectivité des copropriétaires et qui est, quant à lui, représenté en justice par le syndic.

Il s'ensuit que le syndic n'a pas qualité pour être assigné en justice.

La demande des consorts GROUPE1.) qui aurait dû être dirigée contre le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic est partant irrecevable pour défaut de qualité dans le chef de la partie défenderesse.

b) <u>La demande dirigée contre le Syndicat</u>

Le Syndicat soulève l'incompétence du tribunal saisi pour connaître de la demande. Les consorts GROUPE1.) concluent à la compétence du juge saisi par application du mécanisme de la connexité.
Il est de principe que les litiges nés de l'application de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis sont de la compétence du tribunal d'arrondissement, siégeant en matière civile. Il en est ainsi notamment des actions en responsabilité et des actions en annulation des décisions de l'assemblée générale (SOCIETE4.): Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, n° 109, édition 1978).

En effet, l'article 20 du nouveau code de procédure civile prévoit qu'en matière civile et commerciale, le tribunal d'arrondissement est juge de droit commun et connaît de toutes les affaires pour lesquelles compétence n'est pas attribuée expressément à une autre juridiction, en raison de la nature ou du montant de la demande.

En l'espèce, la demande des consorts GROUPE1.) tend à voir dire que le Syndicat est responsable des dommages accrus au locataire des consorts GROUPE1.) suite à un défaut d'entretient des parties communes de l'immeubles en application de l'article 11 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En ce qui concerne l'exception de connexité, le tribunal rappelle qu'il n'est pas nécessaire, pour qu'il y ait renvoi d'une affaire pour cause de connexité devant un autre tribunal qu'il y ait entre les instances engagées identité de parties, d'objet et de cause. Il suffit en effet qu'il existe entre elles un lien tel que la solution de l'une des affaires ait, ou puisse avoir, une influence sur la solution de l'autre ou que, si elles étaient jugées séparément, il pourrait en résulter une contrariété ou une inconciliabilité de décisions (Thierry HOSCHEIT, « Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg », éd. Bauler, n°803).

Il est encore admis que, lorsque le tribunal bénéficiaire du renvoi n'est pas compétent pour connaître de la demande qui lui est renvoyée, la connexité admise opère une prorogation légale de compétence à son profit, à condition qu'elle ne fasse pas obstacle aux règles de compétence qui sont d'ordre public.

Il résulte de l'exploit d'assignation du 11 mai 2022 ainsi que du corps de conclusion notifié le 15 décembre 2022, dûment versés en cause, qu'il s'agit d'une demande introduite devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par le même demandeur, PERSONNE5.), à l'encontre d'un co-actionnaire de la société SOCIETE5.) SARL et qui tend également à la détermination du prix de cession des actions « SOCIETE6.) SA » sur base du même contrat de cession d'actions conclu le 19 janvier 2017 entre PERSONNE5.), cédant, et les quatre actionnaires-cessionnaires (sur base des conclusions notifiées le 15 décembre 2022, il y a lieu de retenir que les cessionnaires contestent la méthode de calcul du chiffre d'affaires retenu par le cédant et invoquent une méthode différente).

En l'espèce, la demande des consorts GROUPE1.) tend à voir retenir la responsabilité du Syndicat dans la survenance du dégât des eaux qui a causé des dommages au locataire occupant les lieux dont les consorts GROUPE1.) sont propriétaires.

Or, il ressort des développements qui précèdent (cf point 1.) que les consorts GROUPE1.) sont responsables du dommage accru à leur locataire, et ce peu importe si la responsabilité du Syndicat est à retenir ou non alors que celui-ci ne revêt pas la qualité de tiers.

Par conséquent, le tribunal retient qu'il n'existe donc pas de risque de solutions inconciliables si les litiges sont jugés séparément.
A défaut de lien de connexité entre les demandes la prorogation légale ne peut pas jouer.

Dans ces conditions, le tribunal décide de ne pas faire droit à la demande de renvoi pour cause de connexité.

Il ressort de tout ce qui précède que le tribunal de paix est incompétent pour connaître de la demande des consorts PERSONNE6.) dirigée contre le Syndicat.

3. Les demandes accessoires

a) Les frais d'avocat

La société SOCIETE2.) et le Syndicat demandent la condamnation des consorts GROUPE1.) à leur payer le montant de 2.000 euros qu'ils auraient dû exposer à titre de frais et honoraires d'avocat dans le cadre de la présente procédure.

Il convient de rappeler qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés sur base de l'article 1382 du code civil qui dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

La Cour de cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9.2.2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

Néanmoins, à défaut de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, la société SOCIETE2.) et le Syndicat sont à débouter de ce chef de leur demande.

b) Les indemnités de procédure

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les consorts GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) et le Syndicat sollicitent l'allocation d'une indemnité de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

En l'espèce au vu de l'issue du litige se muant entre la société SOCIETE1.) et les consort GROUPE1.), la demande de ces derniers n'est pas fondée.

Comme il paraît toutefois inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

Au vu de l'issue du litige se muant entre les consort GROUPE1.) et la société SOCIETE2.), la demande des consorts GROUPE1.) n'est pas fondée.

Comme il paraît toutefois inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE2.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

Au vu de l'issue du litige se muant entre les consort GROUPE1.) et le Syndicat, la demande du Syndicat n'est pas fondée.

Comme il paraît toutefois inéquitable de laisser à la charge des consort GROUPE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

c) <u>L'exécution provisoire</u>

La société SOCIETE1.) demande à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, *« l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution ».*
La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

d) <u>Les dépens</u>

Les frais et dépens du litige se muant entre la société SOCIETE1.) et les consort GROUPE1.) sont à mettre à charge des consort GROUPE1.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Les frais et dépens du litige su muant entre les consort GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) sont à mettre à charge des consort GROUPE1.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile

Les frais et dépens du litige se muant entre les consort GROUPE1.) et le Syndicat sont à mettre à charge du Syndicat, conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

ordonne la jonction des rôles inscrits sous les numéros L-BAIL-428/24, L-BAIL550/24 et L-BAIL-79/25,

reçoit les demandes en la forme,

dit fondée la demande dirigée par la société anonyme SOCIETE1.) SA contre PERSONNE2.) et PERSONNE1.),

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 9.113,21 euros avec les intérêts légaux à partir du 14 juin 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit la demande dirigée par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) contre la société anonyme SOCIETE2.) SA irrecevable,

se **déclare** incompétent pour connaître de la demande dirigée par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) contre le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ALIAS1.) »,

dit non fondées les demandes de la société anonyme SOCIETE2.) SA et du Syndicat des copropriétaires de la résidence « ALIAS1.) » en indemnisation des frais et honoraires d'avocats,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence du montant de 300 euros,

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 300 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence du montant de 300 euros,

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 300 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence du montant de 300 euros,

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA la somme de 300 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence du montant de 300 euros,

partant **condamne** Syndicat des copropriétaires de la résidence « ALIAS1.) » à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) la somme de 300 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

pour le surplus **dit** non fondée les demandes en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance les opposant à la société anonyme SOCIETE1.) SA et la société anonyme SOCIETE2.) SA,

condamne le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ENSEIGNE1.) » aux frais et dépens de l'instance l'opposant à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier