

Texte pseudonymisé

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

Répertoire  
No. 62 /23

**Audience Publique du lundi, 9 janvier 2023**

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

Dans la cause

**e n t r e :**

1. **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
2. **la société anonyme d'assurances SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**parties demanderesses,**

sub 1) et sub 2) comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

**la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Barbara TURAN, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ, tous deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

---

## **F a i t s :**

Par exploit d'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 11 avril 2022, PERSONNE1.) et la société anonyme d'assurances SOCIETE1.) SA ont fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le 5 mai 2022 à 15.00 heures, salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation annexée à la minute du présent jugement.

A l'audience publique du 5 mai 2022, l'affaire fut utilement retenue et les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions respectifs. L'affaire fut refixée à l'audience publique du 10 octobre 2022 pour continuation des débats.

Après une remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 12 décembre 2022 et les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions respectifs.

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

## **le jugement qui suit :**

### **Procédure**

Par exploit d'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 11 avril 2022, PERSONNE1.) et la société anonyme SOCIETE1.) S.A. ont fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, afin de la voir condamner à payer (i) à PERSONNE1.) la somme de 3.335,67 euros, à titre de dommages et intérêts pour préjudice causé et la somme de 2.419,71 euros à titre de remboursement des frais d'expertise, soit le montant total de 5.755,38 euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure, sinon de la demande en justice jusqu'à solde et (ii) à SOCIETE1.) la somme de 3.926,79 euros à titre de remboursement des frais d'expertise et la somme de 477,50 euros à titre des frais d'assignation en référé expertise, soit le montant total de 4.374,29 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les demandeurs ont encore conclu à se voir allouer chacun une indemnité de procédure de 2.000,00 euros.

### **Moyens des parties**

Au soutien de leurs prétentions, PERSONNE1.) et SOCIETE1.) font exposer que le premier était propriétaire d'un immeuble sis à ADRESSE4.), donné en location. Lors de travaux de rénovation de la maison voisine réalisés par la société SOCIETE2.), des dégâts auraient été causés à l'immeuble de PERSONNE1.). Ainsi, en date du 18 avril 2016, ce dernier aurait constaté une importante couche de poussière dans les pièces du rez-de-chaussée et une partie du plâtre en saillie au-dessus de la plinthe sur le mur du dressing au premier étage. En date du 6 juillet 2016, PERSONNE1.) aurait constaté que les alentours de son immeuble étaient recouverts d'une couche importante de poussière (cour arrière, plantes, fenêtres, façades, gouttières et entrée).

Par ordonnance de référé du 2 décembre 2016, le juge des référés du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aurait ordonné une expertise pour constater les différents dégâts et chiffrer le coût de la remise en état. Le rapport d'expertise aurait été déposé le 29 octobre 2018. L'expert retiendrait un certain nombre de désordres, tout en estimant que la remise en état de certains d'entre eux doivent rester à charge de PERSONNE1.).

Actuellement, ce dernier réclame le paiement à la partie défenderesse du coût de réparation des dégâts qui ont été clairement imputés à celle-ci par l'expert, à savoir un montant TTC de 3.335,67 euros.

Les frais d'expertise auraient été avancés par l'assureur protection juridique de PERSONNE1.), SOCIETE1.).

SOCIETE1.) aurait payé la somme de 3.926,79 euros et PERSONNE1.) celle de 2.419,71 euros.

La demande est basée sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

Les parties demanderesses font valoir qu'il ressort du rapport d'expertise que la société SOCIETE2.) reconnaît être à l'origine des dégâts.

PERSONNE1.) précise avoir vendu son bien immobilier par acte notarié du 30 octobre 2019. Il estime que la vente n'affecte pas sa qualité à agir, étant donné qu'il baserait sa demande sur les règles de la responsabilité délictuelle de droit commun.

La société SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE1.), compte tenu de la vente de son bien en 2019. Elle fait plaider que, sauf clause contraire, l'acquéreur de l'immeuble a seul qualité à agir en paiement et renvoie à un arrêt de cassation français du 15 septembre 2016. La demande de la société d'assurances devrait suivre le même sort.

Subsidiairement, la partie défenderesse conteste le quantum de la demande. Elle conteste formellement avoir reconnu sa responsabilité lors des opérations d'expertise. Elle fait grief à PERSONNE1.) de ne pas avoir minimisé son dommage en engageant frais sur frais, sans chercher le moindre dialogue avec elle. Elle estime disproportionné les moyens mis en œuvre pour constater les dégâts et l'ampleur de ceux-ci. L'expertise aurait été inutile et exagérée.

La société SOCIETE2.) conteste être redevable du montant de 1.310,00 euros au titre des poussières dans la cuisine, motif pris qu'elle ne pouvait pas savoir que ses travaux engendreraient une telle poussière dans la cuisine de l'immeuble voisin. Elle conteste encore être redevable du déplacement du pare-brise, étant donné qu'elle ne serait pas intervenue aux alentours de la maison.

La société SOCIETE2.) conteste encore être redevable des frais d'expertise, dans la mesure où l'expert aurait retenu un montant minime à sa charge. Elle se déclare disposée à prendre en charge la somme de 200,00 euros.

En ce qui concerne les frais relatifs à l'assignation en référé expertise, la partie défenderesse rappelle que PERSONNE1.) a assigné 4 personnes en référé expertise, de sorte qu'elle ne devrait supporter qu'un quart de ces frais.

### **Appréciation**

#### **Quant à la recevabilité de la demande**

La partie défenderesse conclut à l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité à agir dans le chef des demandeurs.

Il ne faut pas confondre la recevabilité de l'action en justice avec le bien-fondé de la demande.

La qualité est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice (Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, tome I, n° 262).

Elle constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (Enc.Dalloz, Procédure civile et commerciale, vo Action, no.61).

La qualité n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit (cf. Cour 23 octobre 1990, P.28,70).

PERSONNE1.) et SOCIETE1.), affirmant être créanciers de la partie défenderesse, ont de ce fait même la qualité requise afin d'obtenir du juge qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit, la question de savoir si ce droit existe dans son chef étant dans ce cas une question de fond (cf. Solus et Perrot, précité, n° 267; Cour 21 novembre 1995, rôle n° 15.696).

C'est donc l'existence effective du droit à son égard et, partant, le bien-fondé de la demande et non la recevabilité de celle-ci, qui est contestée, de sorte que le moyen d'irrecevabilité doit être rejeté.

Il s'ensuit que la demande, introduite dans les formes et délais de la loi et non autrement critiquée à cet égard, est recevable en la forme.

#### **Quant au fond**

La société SOCIETE2.) conteste la qualité à agir des demandeurs, au motif que PERSONNE1.) a vendu son bien immobilier en date du 30 octobre 2019 et ne s'est, dans l'acte de vente, pas réservé le droit de rester titulaire de cette action.

Elle renvoie, à cet égard à un arrêt de cassation français rendu le 15 septembre 2016 (n° 15-21.630).

Dans cette espèce, la Cour de cassation française a, au visa des articles L 242-1 et L 121-10 du code des assurances, retenu qu'en cas de transfert de la propriété du bien, après survenance de désordres, l'acquéreur est titulaire des actions contre les constructeurs sur le terrain de la garantie décennale.

Il est acquis que l'action en garantie décennale du propriétaire d'un immeuble se transmet aux acquéreurs successifs du bien, comme étant d'accessoire de l'ouvrage. Ce principe résulte d'ailleurs du libellé de l'article 1792 du code de civil.

La jurisprudence a confirmé que le principe de transmission à l'acquéreur de l'ouvrage des actions des constructeurs trouve également à s'appliquer en ce qui concerne les actions fondées sur la responsabilité contractuelle de droit commun (cf. p.ex. Cass Fr 3<sup>e</sup> Ch. Civ. 28 février 1996, n° 94-15.136).

Il convient, en l'espèce, de tenir compte du fait de la vente du 30 octobre 2019 qui a transféré la propriété de l'immeuble litigieux à un tiers, de sorte qu'il n'est plus dans le patrimoine de PERSONNE1.).

Il est de principe que l'action suit l'immeuble en quelques mains qu'il soit transmis. Exception est faite à ce principe lorsque l'action présente pour l'ancien propriétaire un intérêt direct et certain, s'il peut invoquer un préjudice personnel (Cour d'appel 21 avril 2004, n°27680 du rôle cité dans Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>ème</sup> éd. 2014, n° 624).

L'acheteur qui a cédé la chose avec laquelle est transmise la garantie des vices cachés ne perd pas la faculté de s'en prévaloir malgré la revente de la chose lorsqu'il est en mesure de faire état d'un intérêt direct et certain (cf. Cour 8 novembre 2017, n° 34529 du rôle ; 21 octobre 2015, n° 39023 du rôle).

Il appartient au vendeur de justifier de cet intérêt direct et certain (Cour 17 juin 2009, n° 31425 du rôle). Tel peut être le cas notamment lorsqu'il a dû effectuer des dépenses ou s'il a obtenu un prix moindre en raison des désordres non réparés affectant l'immeuble (cf. Cour 8 novembre 2017, n° 34529 du rôle).

En l'espèce, PERSONNE1.) n'établit ni même n'allègue avoir déboursé les sommes retenues par l'expert afin de remédier aux désordres constatés. De même, il reste en défaut de prouver ou d'offrir en preuve qu'il a dû consentir une moins-value à l'acquéreur en raison des 4 désordres retenus par l'expert (poussières dans la cuisine, brise-vue, salissures à l'extérieur et écaillage de plâtre dans le dressing).

PERSONNE1.) ne faisant état d'aucun dommage propre et personnel, il s'ensuit que le moyen tiré du défaut de qualité à agir est fondé.

Ni PERSONNE1.) ni son assureur protection juridique de l'époque, subrogé dans les droits de PERSONNE1.), ne sont partant fondés à réclamer l'indemnisation demandée et ils doivent être déboutés de leurs demandes.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Eu égard à l'issue du litige, les demandes en allocation d'une indemnité de procédure formulées par les parties demanderesses requiert un rejet.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE1.) et de SOCIETE1.), 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 civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** les demandes en la pure forme,

les **dit** non fondées,

partant, en **déboute**,

**déboute** PERSONNE1.) et la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure,

**condamne** PERSONNE1.) et la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Laurence JAEGER, Juge de paix, assistée de la greffière assumée Simone ANGEL, qui ont signé le présent jugement.

**Laurence JAEGER**

**Simone ANGEL**