Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00037

Audience publique du mardi vingt-cinq février deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-02659 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Marc PUNDEL, premier juge,
Daisy MARQUES, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg, du 14 DATE1.),

comparaissant par Maître Martine LAUER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE2.) S.A. Agence Immobilière de Gestion – anciennement la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l. –, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), et

2. La société anonyme SOCIETE4.) S.A., 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.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit HOFFMANN,

comparaissant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Objet du litige, faits et procédure

Le litige a trait à l'indemnisation des conséquences dommageables d'un dégât des eaux détecté en début d'année 2022 au sein de la Résidence SOCIETE1.) sise à L-ADRESSE2.), assurée en bâtiment par la société anonyme SOCIETE4.) S.A. (ci-après : « l'assurance SOCIETE4.)).

Les faits tels qu'ils résultent des conclusions échangées de part et d'autre, ensemble des pièces produites aux débats, peuvent se résumer comme suit :

Au courant du mois de janvier 2022, PERSONNE2.), locataire de l'appartement appartenant à PERSONNE1.), situé au 1er étage de la Résidence SOCIETE1.), s'est plaint de la présence d'humidité dans son logement.

Il est constant en cause que des travaux de rénovation étaient alors en cours dans un appartement situé au 2ème étage.

Aux fins de détection de l'origine de l'humidité telle que dénoncée, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE SOCIETE1.) (ci-après : « le SYNDICAT ») a diligenté sur les lieux le bureau SOCIETE5.).

Aux termes de son rapport dressé suite à une visite des lieux s'étant tenue le DATE2.), le bureau SOCIETE5.) a conclu comme suit :

« *Nos recherches nous ont permis de trouver une fuite sur le circuit sanitaire dans la salle de bains de l'appartement de PERSONNE3.) au 2ème étage de la résidence*.

[…].

De plus, nous avons remarqué que les vannes séparant l'installation sanitaire de l'appartement de PERSONNE3.) au reste de la résidence sont hors services. L'eau s'écoule malgré que celles-ci soient fermées. Plusieurs vannes dans la résidence sont concernées par ce problème (la société de gestion est déjà informée de cette anomalie). ».

Le bureau SOCIETE5.) a ensuite préconisé « *l'intervention d'une entreprise spécialisée en plomberie sanitaire afin d'entreprendre les travaux nécessaires au remplacement du tronçon de canalisation défectueux sur le circuit sanitaire* […].

Après que les surfaces sinistrées soient déterminées comme sèches par un contrôle hydrométrique, des travaux de réfection pourront être effectués. »

En date du 30 mars 2022, le SYNDICAT a également mandaté le bureau d'expertise Convex en vue de déterminer les causes et origines du dégât des eaux constaté.
Selon l'expert assermenté Christian Lahier, « [e]*n fonction des mesurages réalisés, des informations reçues et des dégâts constatés, il existe deux sinistres dans la résidence.*

Le premier sinistre *est en relation avec les travaux dans l'appartement du deuxième étage. Lors de ces travaux, il y a eu une fuite sur un des réseaux dans l'appartement. La cause exacte de la fuite ne nous est pas connue. La fuite s'est probablement produite à la suite d'un nouveau branchement dans la cuisine qui n'était pas complètement étanche ou lors du vidange d'une des conduites en préparation des travaux.*

[…].

À la suite de ce sinistre des traces d'humidité se sont produites au plafond de la salle de bains de l'appartement au premier étage.

Le second sinistre *est beaucoup plus important.*

Il existe une fuite sur le réseau d'alimentation d'eau chaude de l'appartement au premier étage. Il est évident que cette fuite existe depuis plusieurs semaines.

En conséquence, le studio du rez-de-chaussée côté gauche est complètement inondé et délabré. Ce studio est inhabitable et un assainissement complet est nécessaire.

[…].

Les murs du hall au rez-de-chaussée sont saturés d'eau.

Les murs du sous-sol sont saturés d'eau.

Selon des informations reçues lors de la visite, il existe même des dégâts dans la résidence voisine à la suite de la fuite.

[…].

Il ne m'était pas possible de localiser la fuite lors des visites.

[…]. »

Par courrier électronique du 16 mai 2022, l'inspecteur PERSONNE4.) de l'assurance SOCIETE4.) s'est adressée à PERSONNE1.) ainsi qu'au syndic de la copropriété comme suit :

« […]. *Faisant suite à la réunion d'expertise de ce matin, nous vous prions de prendre note de quelques informations importantes :*

1) nous sommes en présence d'une fuite importante dont l'origine tarde à être réparée et provoque chaque jour une aggravation des dommages.
Il est nécessaire d'intervenir dans les plus brefs délais. En attendant que la fuite sera réparée, l'eau doit être fermée pour éviter des dommages encore plus importants au bâtiment mais également éviter des dommages corporels aux occupants.

2) tout indique que nous sommes en présence d'une fuite dans la paroi entre la cuisine et la salle de bains de l'appartement du 1er étage occupé par PERSONNE2.). Cette fuite doit être réparée dans les plus courts délais et pour ce faire, l'appartement ne pourra plus être habité. Le locataire doit quitter les lieux le temps des travaux !

L'assurance du bâtiment (contrat qui nous occupe), couvre le chômage immobilier du propriétaire. Ainsi, le propriétaire de l'appartement pourra être dédommagé pour le loyer pendant la durée des travaux, durée pendant laquelle l'appartement sera inhabitable.

Compte tenu de ceci, nous proposons que le locataire cesse de payer le loyer à son propriétaire à compter du jour où il quitte les lieux. Il pourra alors utiliser la somme relative au loyer pour se reloger. […].

À toutes fins utiles, nous tenons à préciser que toutes les indemnisations accordées transiteront par le compte de la copropriété via la gérance de l'immeuble. […]. »

Suivant courrier électronique du même jour, le syndic de la copropriété a informé PERSONNE1.) que la société SOCIETE6.) allait intervenir pour la réparation de la fuite d'eau située dans sa salle de bains et rappelé que son appartement ne sera pas habitable durant les travaux.

Un arrêté d'inhabitabilité a en effet été prononcé le DATE3.) par les services compétents de la SOCIETE7.).

Par courrier électronique du DATE4.), l'inspecteur PERSONNE4.) a indiqué à PERSONNE1.) ce qui suit :

« […] *nous sommes d'accord de prendre en charge les frais engendrés par ce dégât des eaux couverts par notre contrat jusqu'au DATE5.).*

En effet, nous considérons que la période nécessaire pour la remise en état de l'appartement est égale à trois mois (recherches de fuite, réparation de la fuite, temps de séchage et remise en état). Or, compte tenu que pendant cette période se trouvent trois

semaines de congés collectifs, nous prolongeons ce délai d'un mois. Au-delà de cette date nous ne saurons plus intervenir.

En résumé, SOCIETE4.) intervient pour :

- *le chômage immobilier 800.-/ mois du DATE6.) jusqu'au DATE7.) (4x800.- soit 3.200.-)*
- *les frais de relogement du locataire PERSONNE2.) sur présentation de justificatifs et ce au plus tard jusqu'au DATE7.).*

En ce qui concerne les frais de relogement de PERSONNE2.) et sa famille, nous vous prions de noter que nous pouvons envoyer un courrier de prise en charge des frais y relatifs directement à l'hôtel, ceci évitera que PERSONNE1.) soit obligé d'avancer les fonds. Nous vous remercions de nous tenir informés à ce sujet.

À toutes fins utiles, nous vous informons également que nous avons accepté le devis de remise en état des murs et des plafonds dont copie en annexe, nous vous invitons à lancer les travaux dans les plus brefs délais.

Ensuite et [afin] *de pouvoir faire avancer les travaux, nous vous prions de nous faire parvenir un devis de remise en état des carrelages et salle de bains, pour prise de position.* […]. »

Dans son rapport d'inspection finale du DATE8.), l'inspecteur PERSONNE4.) a retenu qu' « [a]*près de multiples tentatives, PERSONNE5.) a pu réparer le tuyau à l'origine du dégât des eaux le DATE9.) et DATE10.). À toutes fins utiles, la fuite se trouvait en-dessous du bac à douche de la salle de bains* [de l'appartement appartenant à PERSONNE1.)]. *Pour réparer la fuite, il est nécessaire de démonter le bac et cabine de douche. Or, l'installation du bac à douche n'était pas faite suivant les règles de l'art, car suite à des litiges entre le locataire et l'installateur, les travaux n'avaient pas été finis. Ceci n'est pourtant pas la cause du sinistre, la fuite se situant dans une conduite enterrée dans le sol de la salle de bains.*

[…].

Dans l'appart de PERSONNE2.) (propr. PERSONNE1.)) les tapisseries se décollent, les murs sont humides et il faut réparer la fuite au sol de la salle de bains. […]. »

En ce qui concerne plus précisément l'évaluation des dommages, l'inspecteur PERSONNE4.) a arrêté ce qui suit :

« ***Bâtiment :***

Description	***Réclamation***	***Somme assurée***	***Remarque***	***Montant proposé (TTC)***
[…]	[…]		[…]	[…]
[…]	[…]		[…]	[…]

[…]	[…]	22.804,60.-	[…]	[…]
Ouv/fermeture sol et murs sdb PERSONNE1.)	*9.102,60.-*		*Devis SOCIETE8.)*	*9.102,60.-*
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
Remise en état murs ADRESSE5.)	*4.107,72.-*	*Frais exposés*	*Devis SOCIETE9.) D220623077*	*4.107,72.-*
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
Douche appart. PERSONNE1.)			*Forfait*	*600.-*
Total provisoire				*22.698,85.-*

[…].

Frais de relogement :

1) *vu que le contrat de PERSONNE2.) auprès de PERSONNE6.) ne couvre pas ces frais, et que l'origine de la fuite se trouve dans une installation du propriétaire (conduite enterrée), nous devons rembourser les frais de séjour à l'hôtel de M. PERSONNE2.) et sa famille ainsi que des autres locataires sans assurances, par la garantie « recours des tiers et locataires ».*

   Ces frais ont fait l'objet d'une indemnisation par le remboursement à PERSONNE1.) TTC 3.938.- et directement à l'Hôtel ADRESSE6.) TTC 5.610.- pour une durée de 3 mois.

[…].

Chômage immobilier :

Pour l'appartement de PERSONNE1.), qui n'a pas perçu de loyer, 4 mois x 800.- soit 3.200.-

[…].

Suite à donner :

Les garanties « chômage immobilier » et « frais de logement » ont été indemnisées.

[Afin] *de permettre de passer commande de tous les travaux, il y a lieu de libérer un acompte équivalent au dommage déjà chiffré soit EUR 22.698,85.- sur le compte de la copropriété NUMERO3.).* »

L'assurance SOCIETE4.) a réglé au SYNDICAT les sommes précitées de 22.698,85 euros au titre des travaux de réfection du bâtiment et de 3.200.- euros au titre du chômage immobilier revenant à PERSONNE1.) en date des 8 août et DATE11.). Le montant de 3.938.- euros au titre des frais de relogement a, quant à lui, été réglé à PERSONNE1.) le DATE12.).

En se prévalant d'une facture n° NUMERO4.) émise en date du DATE13.) par la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE10.) S.à r.l.-s. à hauteur de la somme totale de 19.012,50 euros TTC, PERSONNE1.) a demandé au syndic de la copropriété ainsi qu'à l'assurance SOCIETE4.) de « *faire le nécessaire* ».

En réponse au prédit courrier électronique, l'inspecteur PERSONNE4.) s'est prononcée le DATE14.) comme suit auprès du syndic de la copropriété :

« […]. *Nous avons pris connaissance de l'ensemble des échanges avec le propriétaire de l'appartement sinistré PERSONNE1.).*

Il en ressort que le propriétaire souhaite réaliser les travaux par une société autre que celle dont les devis ont été acceptés.

Pourtant, tou[s] *les arguments évoqués sont externes à l'assurance et par conséquent SOCIETE4.) maintient sa position et prendra en charge les montants retenus, soit € 13.810,32 SOCIETE11.)* [9.102,60 + 4.107,72 + 600] […]. »

Dans la mesure où les indemnités pour le sinistre constaté dans la Résidence SOCIETE12.) ont été réglées par l'assurance SOCIETE4.) sur le compte bancaire de la copropriété mais qu'aucun règlement en faveur d'PERSONNE1.) n'est intervenu, celui-ci a mis en demeure le SYNDICAT, par courrier d'avocat du 6 février 2023, de lui payer la somme de 13.810,32 euros SOCIETE11.), soit 16.158,07 euros TTC endéans la huitaine.

Cette mise en demeure étant restée infructueuse, PERSONNE1.) a, par exploit d'huissier de justice du 14 DATE1.), fait donner assignation au SYNDICAT et à l'assurance SOCIETE4.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, sur base de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, sinon de la responsabilité contractuelle, sinon de la responsabilité délictuelle, à lui payer la somme de 13.810,32 euros SOCIETE11.), soit 16.158,07 euros TTC au titre des travaux de réfection des dommages causés suite à la fuite d'eau ; la somme de 2.500.- euros au titre de la perte de deux mois de loyers découlant du retard pris dans le versement des indemnités lui redues et le montant de 5.000.- euros au titre du préjudice moral subi résultant tant du sinistre précité que des tracasseries engendrées par l'inertie des parties

assignées, le tout avec les intérêts légaux à partir du 16 novembre, sinon du 12 décembre 2022, majorés de 3 points, jusqu'à solde.

Il demande en outre à voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et à supporter les entiers frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-02659 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.
Les mandataires des parties ont été informés par bulletins des 26 juin et 16 juillet 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 19 septembre 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Par ordonnance du 8 octobre 2024, le tribunal a prononcé la rupture du délibéré pour des raisons de composition.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 11 octobre 2024 de la nouvelle composition du tribunal.

Suivant bulletin du 31 janvier 2025, l'affaire fut redistribuée à la Ière section du tribunal d'arrondissement.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 7 novembre 2024 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Prétentions et moyens des parties

Le dernier état des prétentions et moyens des parties, issu de leurs conclusions de synthèse notifiées en date du 15 mars 2024 (pour PERSONNE1.)), respectivement du 13 février 2024 (pour le SYNDICAT et l'assurance SOCIETE4.)), se présente comme suit :

PERSONNE1.)

À l'appui de ses demandes, PERSONNE1.) rappelle que suivant courrier électronique daté du 16 novembre 2023, l'assurance SOCIETE4.) aurait accepté la prise en charge

des travaux de réfection de son appartement suite à la survenance du dégât des eaux à hauteur de la somme totale de 13.810,32 euros « *SOCIETE11.)* ».

Ce serait dès lors à bon droit qu'il solliciterait la condamnation des parties assignées au paiement de la somme de 16.158,07 euros TTC.

En l'espèce, il y aurait lieu de relever la mauvaise foi criante des parties assignées et notamment du syndic de la copropriété qui détiendrait cette somme lui versée par l'assurance SOCIETE4.) depuis le DATE15.) au détriment d'PERSONNE1.).

Il conviendrait également de noter que le syndic de la copropriété reconnaîtrait en tout état de cause redevoir au moins la somme de 13.810,32 euros « *TTC* » et refuserait cependant sous de vains prétextes de la reverser à PERSONNE1.).

En ce qui concerne ensuite sa demande relative aux pertes de loyer subies, PERSONNE1.) explique que s'il est vrai que son ancien locataire lui a rendu les clés le DATE16.), toujours est-il qu'à cette date, les travaux de réfection n'auraient pas encore été réalisés, alors qu'ils n'auraient pu débuter qu'après que le locataire avait définitivement quitté les lieux. PERSONNE1.) aurait en effet indiqué dans son courrier électronique du DATE15.) que « *l'entreprise SOCIETE13.) va s'occuper du chantier pour la rénovation complète de l'appartement*. » Sa demande en indemnité pour la perte de deux mois de loyers serait partant à déclarer fondée.

S'agissant de sa demande en réparation de son préjudice moral, PERSONNE1.) fait valoir que le montant réclamé de 5.000.- euros serait justifié tant en principe qu'en *quantum* alors que les parties assignées, bien que reconnaissant redevoir au moins la somme de 13.810,32 euros, refuseraient sous de vains prétextes de la lui régler. Ce serait donc en raison de l'attitude fautive des parties assignées qu'PERSONNE1.) n'aurait eu de cesse, depuis le DATE4.), de rédiger des courriers et des rappels, soit personnellement, soit par l'intermédiaire de son mandataire constitué et d'introduire finalement la présente procédure afin d'obtenir paiement d'une somme qui aurait d'ores et déjà dû être payée depuis plus de trois ans. L'ensemble de ces démarches rendues nécessaires par l'attitude fautive du syndic de la copropriété serait à l'origine du préjudice moral subi par PERSONNE1.) qu'il y aurait lieu de réparer.

Dans le dernier état de ses conclusions, PERSONNE1.) sollicite en outre le remboursement de ses frais et honoraires d'avocat à hauteur du montant de 5.000.- euros. Compte tenu de la complexité de l'affaire et des règles procédurales applicables, il aurait dû prendre conseil auprès d'un avocat en vue, dans un premier temps, de tenter d'obtenir à l'amiable le paiement de l'indemnité de 13.810,32 euros SOCIETE11.) avant d'entamer dans un second temps la présente procédure. Les conditions de la responsabilité civile délictuelle seraient remplies en l'espèce alors que la faute serait constituée par le refus des parties assignées de verser à PERSONNE1.) l'indemnité reconnue *ab initio* et acceptée pour *a minima* 13.810,32 euros et ce depuis le mois DATE17.). Cette faute aurait obligé le requérant à agir en justice et à recourir aux services d'un avocat, ce qui aurait généré un préjudice à la hauteur de la note de frais et honoraires

intermédiaire telle que versée en pièce par PERSONNE1.) (soit la somme de 3.952,41 euros), de sorte que sa demande en allocation d'un montant de 5.000.- euros serait elle aussi à déclarer fondée.

Le SYNDICAT et l'assurance SOCIETE4.)

Les parties assignées se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité en la pure forme de l'acte introductif d'instance du 14 DATE1.).

Elles demandent tout d'abord à prendre acte que la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l. a fusionné avec la société anonyme SOCIETE2.) S.A., de sorte que cette dernière est désormais le syndic de la Résidence SOCIETE1.).

Elles demandent ensuite à voir débouter PERSONNE1.) de l'ensemble de ses prétentions indemnitaires pour être non fondées ; à voir constater que l'assurance SOCIETE4.) a versé la somme de 13.810,32 euros sur le compte bancaire de la copropriété en date du DATE18.) ; à voir enjoindre à PERSONNE1.) de verser aux débats les courriers électroniques des DATE19.) ainsi que ceux des DATE20.) tels qu'adressés par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., sinon Maître Jean Tonnar et à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile en sus des entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire constitué.

Au soutien de leurs conclusions, les parties assignées font tout d'abord valoir que ce serait à tort qu'PERSONNE1.) sollicite le paiement de la somme de 13.810,32 euros « SOCIETE11.) », soit 16.158,07 euros TTC, alors que la somme exacte que l'assurance SOCIETE4.) s'est engagée à prendre en charge s'élèverait à 13.810,32 euros « TTC », somme qui correspond aux différents devis et forfait acceptés par cette dernière et dont les montants exprimés « TTC » seraient repris dans son rapport d'inspection finale.

Il ne saurait partant subsister un quelconque doute sur la somme redue.

L'assurance SOCIETE4.) explique ensuite avoir viré la somme précitée de 13.810,32 euros sur le compte bancaire de la gérance conformément au contrat d'assurance souscrit par la copropriété. En effet, en date du DATE18.), l'assurance SOCIETE4.) aurait effectué un virement à hauteur de la somme totale de 22.698,85 euros TTC, comprenant la somme de 13.810,32 euros revenant à PERSONNE1.). Il s'ensuit qu'aucune condamnation au paiement d'un quelconque montant ne saurait être prononcée à l'encontre de l'assurance SOCIETE4.) : le paiement réalisé en date du DATE18.) serait à considérer comme libératoire dans son chef, étant rappelé qu'elle n'aurait eu aucune obligation de payer un quelconque montant directement à PERSONNE1.).

Les parties assignées soulignent de plus que selon les informations obtenues de la part du syndic actuel de la copropriété, à savoir la société anonyme SOCIETE2.) S.A., la gérance par l'ancien syndic, à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à

r.l., n'aurait pas été effectuée de façon réglementaire. Comme il aurait repris tous les dossiers de cette dernière et que le travail serait fastidieux, le syndic actuel ne serait à l'heure actuelle pas encore en mesure de prendre position quant à la somme de 13.810,32 euros telle que reçue par l'assurance SOCIETE4.).

En ce qui concerne la demande adverse ayant trait à la prétendue perte de deux mois de loyer, les parties assignées la contestent tant en principe qu'en *quantum* alors qu'elle ne reposerait sur aucun fondement juridique. Un prétendu retard dans le versement de l'indemnité ne saurait justifier une quelconque perte de loyer.
Les parties assignées précisent sur ce point que le locataire PERSONNE2.) aurait quitté l'appartement d'PERSONNE1.) le DATE15.), soit à un moment où les travaux de réfection auraient d'ores et déjà été terminés, l'entreprise en charge des prédits travaux ayant transmis sa facture en date du DATE13.). Les parties assignées démentent ainsi toute perte de loyer qui serait en lien avec le présent litige. Il serait en tout état de cause important de mettre en exergue le fait qu'PERSONNE1.) aurait effectivement été indemnisé par l'assurance SOCIETE4.) à hauteur de la somme de 3.200.- euros pour le chômage immobilier ainsi qu'à hauteur de la somme de 3.938.- euros pour les frais de relogement de son locataire. Sa demande telle que formulée sur ce point serait partant à rejeter. Les parties assignées donnent d'ailleurs à considérer que le loyer perçu par PERSONNE1.) aurait été de 800.- euros de sorte que la somme réclamée par ce dernier pour deux mois de loyer serait incorrecte.

Quant à la demande adverse relative à la réparation du préjudice moral prétendument subi, les parties assignées contestent celle-ci également tant en principe qu'en *quantum* en faisant valoir que la copropriété aurait réagi dès qu'elle a été informée du sinistre et que la fuite aurait été réparée rapidement, de même en ce qui concerne les travaux de remise en état, de sorte que tout préjudice moral dans le chef d'PERSONNE1.) laisserait d'être établi.

S'agissant finalement de la demande adverse en répétition des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre de la présente procédure, les parties assignées rappellent que le bien-fondé d'une telle demande serait conditionné par l'existence d'une faute et d'une relation causale avec un préjudice subi. Or, PERSONNE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve de ces éléments pour que la responsabilité civile délictuelle des parties assignées puisse être engagée. En effet, le simple fait de devoir assurer sa défense lors d'une procédure judiciaire n'impliquerait pas automatiquement une faute à charge de l'autre partie à l'instance, susceptible d'engager sa responsabilité civile délictuelle. De plus, PERSONNE1.) ne prouverait pas avoir subi un préjudice à hauteur du montant réclamé de 5.000.- euros, montant au demeurant surfait eu égard à l'envergure du dossier. Il se contenterait de verser une note de frais et honoraires dressée par son mandataire à hauteur de 3.952,41 euros : or, outre le fait qu'aucune preuve de paiement y afférente n'aurait été produite aux débats, il conviendrait également de relever que les prestations facturées se rapporteraient à la période allant du mois DATE17.) au mois de DATE1.), soit sur une période pendant laquelle PERSONNE1.) n'aurait pas été tenu de faire appel à un avocat.

Les parties assignées constatent ensuite que l'ancien syndic de la copropriété, respectivement son mandataire, auraient adressé divers courriers électroniques à PERSONNE1.) pendant la période précitée. Dans la mesure où les parties assignées n'auraient pas connaissance des prédits courriers électroniques et de la position de la société à responsabilité SOCIETE3.) S.à r.l. quant au versement de l'indemnité litigieuse telle que reçue par l'assurance SOCIETE4.), il y aurait lieu d'enjoindre à PERSONNE1.) de produire ces documents afin de permettre aux parties de comprendre pour quelle raison la somme de 13.810,32 euros n'a pas été continuée à ce dernier.

3. Motifs de la décision

À titre liminaire, le tribunal constate que les parties en cause s'accordent pour dire que la somme de 13.810,32 euros a été versée en date du DATE18.) par l'assurance SOCIETE4.) sur le compte bancaire de la copropriété Résidence SOCIETE1.) ouvert sous le n° IBAN NUMERO5.) auprès de la Banque SOCIETE14.) (cf. pièce n° 12 de la farde II de 5 pièces de Maître Cathy ARENDT).

Les parties conviennent également que cette somme revient à PERSONNE1.) pour valoir indemnisation du dégât des eaux ayant saccagé une partie de son appartement.

Sur ce point, il ne fait nul doute, au vu des pièces, respectivement des différents devis soumis à l'appréciation du tribunal, que la somme de 13.810,32 euros s'entend « *TTC* » et non « *SOCIETE11.)* », alors qu'elle se compose des montants respectifs de 4.107,72 euros TTC, de 9.102,60 euros TTC et de 600.- euros TTC (cf. pièces n^{os} 4 et 5 de la farde I de 9 pièces et n° 10 de la farde II de 5 pièces de Maître Cathy ARENDT).

Il est constant en cause que la somme précitée de 13.810,32 euros TTC n'a à l'heure actuelle toujours pas été réglée à PERSONNE1.).

Ces éléments étant acquis, eu égard aux circonstances de l'espèce et dans la mesure où aux termes de leurs conclusions de synthèse du 13 février 2024, les parties assignées indiquent que l'actuel syndic de la copropriété, à savoir la société anonyme SOCIETE2.) S.A., n'aurait pas encore été à même de vérifier la comptabilité de la copropriété, sinon d'analyser la gérance effectuée par l'ancien syndic, à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., le tribunal estime opportun de fixer une comparution personnelle des parties afin de s'enquérir de la situation comptable délaissée par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., sur laquelle la société anonyme SOCIETE2.) S.A. devrait entretemps avoir fait la lumière.

Dans l'attente de cette mesure d'instruction, les demandes principales et accessoires formulées de part et d'autre sont réservées.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principales formulées par PERSONNE1.) en la forme,

avant tout autre progrès en cause, **convoque les parties, assistées de leur mandataire constitué,** à se présenter à l'audience publique du **mardi, DATE21.), à 09.30 heures, en la salle TL. 0.11**, Salle d'audience - Bâtiment TL à la Cité judiciaire, pour les motifs exposés dans le corps du présent jugement,

réserve les demandes principales et accessoires telles que formulées de part et d'autre,

tient l'affaire en suspens.