**Texte pseudonymisé**

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

**Jugement civil no 2025TALCH01/00066**

Audience publique du mardi premier avril deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-02659 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, premier vice-président,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Noémie SANTURBANO, juge-délégué,
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. SOCIETE2.) – 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 DATE2.) 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.) »).

Pour rappel, 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 DATE2.), PERSONNE2.), locataire de l'appartement appartenant à PERSONNE1.), situé au 1er étage de la Résidence ADRESSE6.), 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 DATE0.), 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 DATE3.), 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 DATE4.), 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 DATE5.) par les services compétents de la SOCIETE7.).

Par courrier électronique du DATE6.), 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 DATE7.).*

*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 DATE8.) (4x800.- soit 3.200.-)*
- *les frais de relogement du locataire PERSONNE2.) sur présentation de justificatifs et ce au plus tard jusqu'au 20 septembre.*

*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 DATE9.), 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 lundi DATE10.) et mardi DATE11.). 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)*** |
|---|---|---|---|---|
| […] | […] | | […] | […] |
| […] | […] | | […] | […] |
| […] | […] | | […] | […] |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *Ouv/fermeture sol et murs sdb PERSONNE1.)* | *9.102,60.-* | 22.804,60.- | *Devis SOCIETE8.)* | *9.102,60.-* |
| […] | […] | […] | […] | […] |
| *Remise en état murs PERSONNE1.)* | *4.107,72.-* | *Frais exposés* | *Devis SOCIETE9.) DNUMERO3.)* | *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 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 ADRESSE5.) 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 NUMERO4.).* »

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 DATE12.). Le montant de 3.938.- euros au titre des frais de relogement a, quant à lui, été réglé à PERSONNE1.) le DATE13.).

En se prévalant d'une facture n° NUMERO5.) émise en date du DATE25.) 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 DATE15.) comme suit auprès du syndic de la copropriété :

« […]. *Nous avons pris connaissance de l'ensemble des échanges avec le propriétaire de l'appartement sinistré M. 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 HTVA* [9.102,60 + 4.107,72 + 600] […]. »

Dans la mesure où les indemnités pour le sinistre constaté dans la Résidence SOCIETE11.) 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 HTVA, 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 HTVA, 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 DATE15.), sinon du 1DATE16.), 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.
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.

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

Suivant jugement civil interlocutoire n° 2025TALCH01/00037 rendu en date du 25 février 2025, le tribunal de céans a reçu les demandes principales formulées par PERSONNE1.) en la forme ; avant tout autre progrès en cause, convoqué les parties, assistées de leur mandataire constitué, à se présenter à l'audience publique du mardi, 18 mars 2025, à 09.30 heures, en la salle TL.011, Salle d'audience – Bâtiment TL à la Cité judiciaire afin de s'enquérir de la situation comptable délaissée par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l. ; réservé les demandes principales et accessoires telles que formulées de part et d'autre et tenu l'affaire en suspens.

À l'audience publique du 18 mars 2025, PERSONNE1.) s'est présenté, assisté de son mandataire constitué, Maître Martine LAUER.

Le SYNDICAT, représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE2.) S.A. SOCIETE2.), ne s'est pas présenté et n'a pas excusé son absence, seule son mandataire constitué, Maître Cathy ARENDT, s'étant présentée.

L'affaire a été plaidée, reclôturée et reprise en délibéré par le tribunal à l'audience publique du 18 mars 2025.

## 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.)), résulte à suffisance de cause du jugement civil interlocutoire n° TAL 2025TALCH01/00037 rendu en date du 25 février 2025, auquel le tribunal renvoie, mais peut se résumer comme suit :

PERSONNE1.)

À l'appui de ses demandes, PERSONNE1.) rappelle que suivant courrier électronique daté du DATE17.), 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 « *HTVA* ».

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.

Le syndic de la copropriété détiendrait cette somme lui versée par l'assurance SOCIETE4.) depuis le DATE18.) 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 DATE19.), 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 le départ définitif du locataire. 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 DATE6.), 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 « *HTVA* » avant d'entamer dans un second temps la présente procédure. Les conditions de la responsabilité civile délictuelle seraient remplies en l'espèce, de sorte que sa demande en allocation d'un montant de 5.000.- euros serait elle aussi à déclarer fondée.

<u>Le SYNDICAT et l'assurance SOCIETE4.)</u>

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 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 DATE20.) ; à voir enjoindre à PERSONNE1.) de verser aux débats les courriers électroniques des DATE21.) ainsi que ceux des DATE22.) tels qu'adressés par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., sinon « *Maître 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 « *HTVA* », 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.

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 DATE23.), 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 DATE23.) 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 DATE24.), 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 DATE14.). 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. 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 d'DATE26.) 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, il est rappelé que dans son jugement civil interlocutoire n° 2025TALCH01/00037 rendu en date du 25 février 2025, le tribunal a retenu qu'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, versée en date du DATE23.)

par l'assurance SOCIETE4.) sur le compte bancaire de la copropriété Résidence SOCIETE1.) ouvert sous le n° IBAN NUMERO6.) auprès de la Banque SOCIETE12.), s'entend « *TTC* » et non « *HTVA* », 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).

Aussi, dans la mesure où les parties en cause s'accordaient pour dire que la somme précitée de 13.810,32 euros revient à PERSONNE1.) pour valoir indemnisation du dégât des eaux ayant saccagé une partie de son appartement mais qu'elle n'a, à l'heure actuelle, toujours pas été réglée à ce dernier, le tribunal a convoqué les parties, assistées de leur mandataire constitué, à se présenter devant lui afin de s'enquérir de la situation comptable délaissée par l'ancien syndic de la copropriété, à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l. et notamment de percer la raison pour laquelle l'indemnité revenant à PERSONNE1.) ne lui a toujours pas été continuée.

Lors de l'audience publique du 18 mars 2025, à laquelle les parties assignées ne se sont pas présentées et n'ont pas excusé leur absence, Maître Cathy ARENDT a fait état de l'existence de prétendus arriérés de charges de copropriétaire dans le chef d'PERSONNE1.) à hauteur de « *4.484.- euros* » en renvoyant à un décompte figurant dans sa « *3$^{ème}$ farde de pièces* », afin de justifier la raison pour laquelle la somme de 13.810,32 euros n'a toujours pas été versée à PERSONNE1.).

Or, il résulte de l'inventaire des pièces établi en date du 3 juin 2024, dont l'exactitude n'a pas été contestée par Maître Cathy ARENDT (cf. bulletins de relance adressés les 10 et 24 juin 2024 à Maître Cathy ARENDT en vue de la confirmation de l'exactitude de l'inventaire des pièces, restés sans réponse), que celle-ci a versé aux débats une farde I de 9 pièces (n$^{os}$ 1 à 9) ainsi qu'une farde II de 5 pièces (n$^{os}$ 10 à 14).

Aucune autre farde de pièces n'ayant été soumise à l'appréciation du tribunal, son moyen relatif à l'existence d'arriérés de charges de copropriétaire dans le chef d'PERSONNE1.) demeure à l'état de pure allégation.

Le tribunal constate en outre que ni l'ancien, ni l'actuel syndic de la copropriété a été assigné dans le cadre de la présente procédure.

3.1. <u>Quant à la demande en production forcée de divers courriers électroniques adressés à PERSONNE1.)</u>

Dans le dernier état de leurs conclusions notifiées en date du 13 février 2024, le SYNDICAT et l'assurance SOCIETE4.) demandent à voir enjoindre à PERSONNE1.) à verser les courriers électroniques suivants tels que lui adressés :

- Courriers électroniques des DATE21.) et DATE27.) de la part de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l, et

- Courrier électronique du DATE28.) de la part de « *Maître TONNAR* »,

ce, afin de permettre aux parties de comprendre pour quelle raison la somme de 13.810,32 euros n'a pas été continuée à PERSONNE1.), demande à laquelle ce dernier n'a pas pris position.

L'article 60 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « [l]*es parties sont tenues d'apporter leur concours aux mesures d'instruction, sauf au juge à tirer toute conséquence d'une abstention ou d'un refus. Si une partie détient un élément de preuve, le juge peut, à la requête de l'autre partie, lui enjoindre de le produire, au besoin à peine d'astreinte* […]. »

L'article 288 du même code précise que « [l]*es demandes de production des éléments de preuve détenus par les parties sont faites, et leur production a lieu, conformément aux dispositions des articles 284 et 285.* »

En vertu de l'article 284 dudit code, « [s]*i, dans le cours d'une instance, une partie entend faire état d'un acte authentique ou sous seing privé auquel elle n'a pas été partie ou d'une pièce détenue par un tiers, elle peut demander au juge saisi de l'affaire d'ordonner la délivrance d'une expédition ou la production de l'acte ou de la pièce.* »

Conformément à l'article 285 du code précité, le juge ordonne la production s'il estime la demande fondée, ce qui signifie que la production doit présenter un intérêt pour la solution du litige (cf. JurisClasseur Procédure civile, Production forcée de pièces, Fasc. 623, n° 32).

Les juridictions judiciaires peuvent, dans l'intérêt de la manifestation de la vérité, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, ordonner la production de pièces non signifiées, ni employées dans la cause, pourvu que la partie qui réclame l'apport desdites pièces, après en avoir déterminé la nature avec une suffisante précision, justifie de leur existence dans les mains de son adversaire et de motifs réels et sérieux pour qu'elles soient mises au procès (cf. CA, 19 octobre 1977, Pas. 24, p. 46).

Il faut que la production forcée d'une pièce ou d'un renseignement soit indispensable à la manifestation de la vérité et que le demandeur ne dispose pas d'autres moyens d'obtenir la pièce ou le renseignement (cf. CA, 5 novembre 2003, n° 26588).

Plus précisément, la demande ne peut pas porter sur un acte auquel le demandeur a été partie. Elle ne peut donc porter que sur un acte auquel le demandeur reste un tiers ou qui est détenu par un tiers. Une partie ne saurait donc recourir à une demande de production forcée pour pallier sa propre carence dans l'administration de la preuve, ni ériger sa propre carence en grief (cf. JurisClasseur Procédure civile, Fasc. 700-20 : Production forcée de pièces, n$^{os}$ 24 et 28).

Ainsi, pour qu'il puisse être fait droit à la demande tendant à la production forcée de pièces, plusieurs conditions doivent être remplies : le demandeur doit avoir un

motif légitime pour obtenir la production forcée de la pièce ; la demande doit être utile à la solution du litige, respectivement indispensable à la manifestation de la vérité et constituer le seul moyen d'obtenir la production ; la pièce dont la production forcée est demandée doit être identifiée ou identifiable et doit être déterminée avec précision ; l'existence de cette pièce et la détention de la pièce par le défendeur/tiers doivent être vraisemblables.
En l'espèce, à défaut d'avoir satisfait aux conditions cumulatives requises pour la production forcée de pièces telles qu'évoquées ci-avant, les parties assignées sont à débouter de leur demande y relative, d'autant plus alors que la quasi-totalité des pièces sollicitées émanent de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l, ayant fusionné avec la société anonyme SOCIETE2.) S.A. SOCIETE2.) et que les parties assignées n'expliquent pas pour quelle raison cette dernière ne serait pas en mesure de se procurer elle-même les courriers électroniques litigieux envoyés quelques mois à peine avant la fusion des sociétés ayant eu lieu au mois de DATE29.).

3.2. <u>Quant à la demande en condamnation relative à la somme de 13.810,32 euros</u>

Eu égard aux éléments de la cause et plus précisément au résultat de la comparution personnelle des parties devant le tribunal de céans ayant eu lieu en date du 18 mars 2025, à défaut pour le SYNDICAT d'expliquer pour quelle raison la somme de 13.810,32 euros versée en date du DATE23.) par l'assurance SOCIETE4.) sur le compte bancaire de la copropriété Résidence SOCIETE1.) ouvert sous le n° IBAN NUMERO6.) auprès de la Banque SOCIETE12.) et valant indemnisation au profit d'PERSONNE1.) pour le dégât des eaux ayant saccagé une partie de son appartement au courant de l'année DATE2.), n'a pas été continuée à ce dernier, la demande de celui-ci telle que formulée sur ce point est à déclarée fondée à concurrence de la somme précitée de 13.810,32 euros.

Il y a partant lieu de condamner le SYNDICAT à payer à PERSONNE1.) la somme de 13.810,32 euros avec les intérêts légaux à partir du 6 février 2023, date de la mise en demeure adressée par voie d'avocat, jusqu'à solde.

Conformément à la demande d'PERSONNE1.) et en application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

3.3. <u>Quant à la demande relative à la perte de deux mois de loyers</u>

PERSONNE1.) sollicite la somme de 2.500.- euros au titre de la perte de deux mois de loyers découlant du retard pris dans le versement de l'indemnité lui redue en expliquant que s'il est vrai que son ancien locataire lui a rendu les clés le DATE19.), toujours est-il qu'à cette date, les travaux de réfection n'auraient pas encore été réalisés, ceux-ci n'ayant pu débuter qu'après le départ définitif du locataire.

Les parties assignées résistent à cette demande pour ne reposer sur aucun fondement juridique, alors qu'un prétendu retard dans le versement de l'indemnité ne saurait justifier une quelconque perte de loyer. Le locataire PERSONNE2.) aurait quitté l'appartement d'PERSONNE1.) le DATE19.), 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 DATE14.). Les parties assignées démentent ainsi toute perte de loyer qui serait en lien avec le présent litige.

Il serait d'ailleurs 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, d'autant plus alors 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 en tout état de cause incorrecte.

En l'espèce, il résulte des pièces soumises à l'appréciation du tribunal et plus précisément d'un courrier électronique du DATE6.) adressé par l'inspecteur PERSONNE4.) et de son rapport d'inspection finale du DATE9.), que l'assurance SOCIETE4.) a indemnisé PERSONNE1.) pour le « *chômage immobilier* », c'est-à-dire pour la perte de loyer par lui essuyée en tant que propriétaire des lieux pendant la durée des travaux de réfection de son appartement.

Il est constant en cause que l'assurance SOCIETE4.) a réglé à cet égard le montant de 3.200.- euros correspondant à une perte de quatre mois de loyer pour les mois de mai à septembre DATE2.) (4 x 800.- euros) (cf. pièces n$^{os}$ 12 et 13 de la farde II de 5 pièces de Maître Cathy ARENDT).

Le tribunal constate qu'PERSONNE1.) ne conteste pas avoir reçu le prédit montant de 3.200.- euros. En faisant plaider que son locataire n'aurait quitté les lieux qu'au courant du mois d'octobre DATE2.), PERSONNE1.) admet aussi implicitement ne pas avoir subi de pertes de loyer entre les mois de mai à septembre DATE2.). Dans ces circonstances et à défaut pour celui-ci d'établir, pièces à l'appui, son préjudice sur ce point, sa demande en allocation de la somme de 2.500.- euros, non autrement développée, est à rejeter.

3.4. <u>Quant à la demande relative à la réparation du préjudice moral</u>

PERSONNE1.) demande encore le montant de 5.000.- euros à titre de préjudice moral subi. 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 et ce, depuis plusieurs années. L'inertie fautive des parties assignées aurait engendré de nombreuses tracasseries dont l'indemnisation leur incombe.

Les parties assignées contestent l'existence de tout préjudice moral dans le chef d'PERSONNE1.) an faisant valoir que le dégât des eaux aurait été réparé rapidement et que la copropriété aurait « *réagi* » dès qu'elle a été informée du sinistre.

En vertu de l'article 1382 du Code civil, « [t]*out fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.* »

L'article 1383 du même code poursuit que « [c]*hacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence.* »

Au vu de l'issue du litige et plus particulièrement des circonstances de l'espèce, il ne fait nul doute qu'PERSONNE1.) a subi un préjudice moral du fait de la résistance injustifiée du syndic de la copropriété à lui verser l'indemnité lui revenant pour la réparation de son appartement suite à la survenance du dégât des eaux.

Le tribunal rappelle sur ce point que l'assurance SOCIETE4.) avait réglé la somme 13.810,32 euros en date du DATE23.) sur le compte bancaire de la copropriété et que pour l'heure, soit près de trois ans après le virement, aucune raison légitime et plausible n'a été fournie par le SYNDICAT, respectivement le syndic, susceptible de justifier le refus de continuation de cette somme à PERSONNE1.).

Le tribunal décide partant d'allouer à PERSONNE1.) le montant fixé *ex aequo et bono* à 2.500.- euros à titre de réparation de son préjudice moral subi.

3.5. <u>Quant à la demande relative aux frais et honoraires d'avocats</u>

PERSONNE1.) demande finalement à ce que ses adversaires soient condamnés au remboursement des frais et honoraires d'avocat par lui exposés dans le cadre de la présente procédure.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

La circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permette au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. CA, 17 février 2016, n° 41704).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Le tribunal se doit cependant de relever d'emblée que s'il est vrai qu'PERSONNE1.) a versé aux débats une « *NOTE DE FRAIS ET HONORAIRES INTERMEDIAIRE* » de Maître Martine LAUER datée du DATE30.) et s'élevant à la somme de 3.952,41 euros (cf. pièce n° 6 de la farde II de 1 pièce de Maître Martine LAUER), faute pour ce dernier de verser la preuve de paiement y afférente, sa demande est à déclarer non fondée.

3.6. Quant aux demandes accessoires

3.6.1. Indemnités de procédure

En l'espèce, tant PERSONNE1.) que le SYNDICAT et l'assurance SOCIETE4.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine*. »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, le SYNDICAT et l'assurance SOCIETE4.) ne peuvent prétendre à une indemnité de procédure, de sorte que leur demande formulée en ce sens est à rejeter.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge d'PERSONNE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer.

Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 3.000.- euros.

3.6.2. Frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Dans la mesure où le SYNDICAT succombe dans ses prétentions, il est à condamner aux entiers frais et dépens de la présente instance.

**PAR CES MOTIFS**

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

statuant en continuation du jugement civil interlocutoire n° 2025TALCH01/00037 rendu en date du 25 février 2025,

reçoit les demandes principales en la forme,

dit que la somme de 13.810,32 euros, versée en date du DATE23.) par la société anonyme SOCIETE4.) S.A. sur le compte bancaire de la copropriété Résidence SOCIETE1.) ouvert sous le n° IBAN NUMERO6.) auprès de la Banque SOCIETE12.), s'entend « *TTC* » et non « *HTVA* »,

déclare la demande des parties assignées en production forcée de divers courriers électroniques adressés à PERSONNE1.) au courant de la période allant du 28 octobre DATE2.) au DATE28.), non fondée,

partant, en déboute,

déclare les demandes en condamnation telle que formulées par PERSONNE1.), partiellement fondées,

partant, condamne 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. SOCIETE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 13.810,32 euros avec les intérêts légaux à partir du 6 février 2023, date de la mise en demeure adressée par voie d'avocat, jusqu'à solde,

dit que le taux des intérêts légaux est majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

déboute PERSONNE1.) de sa demande relative à la perte de deux mois de loyers,

condamne 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. SOCIETE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant fixé *ex aequo et bono* à 2.500.- euros à titre de réparation du préjudice moral subi,

déclare la demande d'PERSONNE1.) tendant au remboursement des frais d'avocat exposés dans le cadre du présent litige, non fondée,

partant, en déboute,

déclare la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partiellement fondée,

partant, condamne 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. SOCIETE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros,

déclare la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE2.) S.A. SOCIETE2.) et de la société anonyme SOCIETE4.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondée,

partant en déboute,

condamne 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. SOCIETE2.), aux entiers frais et dépens de l'instance.