Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00351

Audience publique du jeudi dix-huit décembre deux mille vingt-cinq.

Numéros TAL-2018-03580 et TAL-2018-04698 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, premier vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Daisy MARQUES, greffier.

I) TAL-2018-03580

ENTRE

1. PERSONNE1.), et son épouse,

2. PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

3. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

4. PERSONNE4.), et son épouse,

5. PERSONNE5.), demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

6. PERSONNE6.), et

7. PERSONNE7.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.), et

8. le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, Monsieur PERSONNE1.) et son épouse Madame PERSONNE2.), précités, agissant sur autorisation de tous les copropriétaires suivant décision du 3 octobre 2016,

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette, du 14 mai 2018,

comparaissant par Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,
ET

1. PERSONNE8.), et son époux,

2. PERSONNE9.), demeurant ensemble à L-ADRESSE4.), et

3. PERSONNE10.), demeurant à L-ADRESSE5.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparaissant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4. la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg, sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparaissant par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) et sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Michaël PIROMALLI, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

II) TAL-2018-04698

ENTRE

1. PERSONNE8.), et son époux,

2. PERSONNE9.), demeurant ensemble à L-ADRESSE4.), et

3. PERSONNE10.), demeurant à L-ADRESSE5.),

parties demanderesses en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, du 28 juin 2018,

comparaissant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l., anciennement SOCIETE5.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA AVOCAT S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), inscrite au Barreau de Luxembourg et au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée elle-même aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

3. la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par Maître Vanessa FOBER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

Les faits tels qu'ils résultent de l'acte introductif d'instance ainsi que des pièces et conclusions échangées de part et d'autre peuvent se résumer comme suit :

PERSONNE8.), son époux PERSONNE9.) et PERSONNE10.) (ci-après : « les consorts GROUPE1.) » ou « les promoteurs immobiliers ») ont fait procéder à la construction d'un immeuble résidentiel dénommé ALIAS1.), sis à L-ADRESSE2.), dont les différents lots ont été vendus en état futur d'achèvement.

En tant que maîtres de l'ouvrage, les consorts GROUPE1.) ont chargé différents corps de métier de l'exécution de ces travaux de construction.

Les travaux de gros œuvre ont été confiés à la SOCIETE6.) (ci-après : « la société SOCIETE8.) ») ; la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l., actuellement la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l. (ci-après : « la société SOCIETE4.) ») a été chargée d'effectuer les travaux de plafonnage, de chape, de façade isolante, de carrelage et des alentours tandis que la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l. (ci-après : « la société SOCIETE3.) ») a assumé une mission de contrôle technique et une mission relative à la solidité des ouvrages et des éléments d'équipements indissociables.

Les travaux de construction de la Résidence SOCIETE7.) ont démarré fin 2007 et l'ouvrage a été réceptionné courant 2009.

Trois ans après la signature d'un constat d'achèvement contradictoire, des infiltrations d'eau sont apparues à plusieurs endroits de l'immeuble résidentiel et plus précisément au niveau du sous-sol, de la chaufferie, de la cage d'escalier, du couloir, du garage, de la buanderie et de la terrasse extérieure.

Par courrier du 6 octobre 2016, les désordres ont été officiellement dénoncés aux consorts GROUPE1.).

Une action en référé-expertise a été introduite par les parties demanderesses suivant exploit d'huissier de justice du 19 octobre 2016 et PERSONNE11.) a été nommée expert suivant ordonnance de référé-expertise n° NUMERO7.) rendue en date du 22 novembre 2016, avec la mission suivante :

- dresser un état des lieux des infiltrations d'eau, moisissures, traces d'humidité affectant l'immeuble résidentiel sis à L-ADRESSE2.) et constater l'ampleur des dégâts,

- déterminer et se prononcer sur l'origine des infiltrations d'eau, moisissures et humidités,

- déterminer et décrire les moyens aptes à y remédier définitivement, et

- chiffrer le coût des dégâts, réparations et redressements à faire.

L'expert judiciaire PERSONNE11.) a déposé son rapport d'expertise judiciaire le 26 août 2020, suite à quatre visites des lieux réalisées les 7 février 2017, 7 mars et 6 avril 2018 et 13 mai 2020 et chiffré le coût de la remise en état à la somme totale de 64.673,80 euros HTVA, soit 75.668,35 euros TTC.

Par exploit d'huissier du 14 mai 2018, soit avant le dépôt du rapport d'expertise judiciaire PERSONNE12.), PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.) et le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) (ci-après : « les copropriétaires »), ont fait donner assignation aux consorts GROUPE1.) et à la société anonyme SOCIETE9.) (ci-après : « l'assurance SOCIETE10.) »), à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de voir dire que la responsabilité des promoteurs immobiliers est engagée sur base de l'article 1641-1 du Code civil ; à titre principal, de voir autoriser les copropriétaires à faire exécuter les travaux de réfection en lieu et place des promoteurs immobiliers par une société tierce de leur choix sur base du rapport d'expertise judiciaire PERSONNE12.) à intervenir ; de voir condamner les promoteurs immobiliers à payer les factures de la société tierce choisie par les copropriétaires sur simple présentation de celles-ci, après validation par l'expert judiciaire ainsi que des dommages et intérêts à hauteur d'un montant de 5.000.- euros pour tous les désagréments et pertes de jouissance subis depuis 8 ans; sinon subsidiairement, de donner acte aux copropriétaires qu'ils réclament une réparation par équivalent sous forme de dommages et intérêts pour le préjudice subi et les réfections à entreprendre sur base du rapport d'expertise judiciaire PERSONNE12.) à intervenir ; partant, de voir condamner les promoteurs immobiliers à payer un montant de 300.000.- euros, sous réserve du rapport d'expertise judiciaire PERSONNE12.) à intervenir ainsi qu'un montant de 5.000.- euros pour les désagréments et pertes de jouissance subis depuis 8 ans ; et de voir déclarer le présent jugement commun à l'assurance SOCIETE10.), assureur en garantie biennale et décennale de la Résidence ALIAS1.).

À titre subsidiaire, les copropriétaires demandent à voir dire que la responsabilité contractuelle de droit commun des consorts GROUPE1.) telle qu'issue des articles 1147 et suivants du Code civil est engagée ; partant, de voir condamner ceux-ci à payer un montant de 300.000.- euros, sous réserve du rapport d'expertise judiciaire PERSONNE12.) à intervenir ainsi qu'un montant de 5.000.- euros pour les désagréments et pertes de jouissance subis depuis 8 ans et de déclarer le présent jugement commun à l'assurance SOCIETE10.).

En tout état de cause, les copropriétaires demandent encore à voir condamner les consorts GROUPE1.) immobiliers à payer une indemnité de procédure de l'ordre de 5.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et à supporter les frais d'expertise à intervenir en sus des entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire constitué.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-03580 du rôle et soumise à l'instruction de la Ière section.

Par exploit d'huissier du 28 juin 2018, les consorts GROUPE1.) ont ensuite mis en intervention la société SOCIETE8.), la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE3.) aux fins de les voir condamner à tenir les promoteurs immobiliers quitte et indemne de toute condamnation qui serait éventuellement prononcée à leur encontre à la demande des copropriétaires et à payer une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que les entiers frais et dépens de l'instance au profit de leur mandataire constitué.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-04698 du rôle et soumise à l'instruction de la Ière section.

Par ordonnance du 2 août 2018, les affaires inscrites sous les numéros TAL-2018-03580 et TAL-2018-04698 du rôle ont été jointes dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 5 mai 2025 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 25 septembre 2025, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

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 13 novembre 2025.

2. Motifs de la décision

À titre liminaire, le tribunal constate que suivant le dernier état des prétentions et moyens des copropriétaires tel qu'issu de leurs conclusions dites de « *SYNTHÈSE* » notifiées en date du 14 juillet 2023 en application du protocole d'accord conclu en date du 13 septembre 2013 entre le Barreau de Luxembourg et le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, Maître Elisabeth ALEX demande, aux termes du dispositif de ces conclusions, principalement à voir statuer conformément au dispositif de son exploit d'assignation civile du 14 mai 2018 et subsidiairement conformément au dispositif de ses conclusions notifiées en date du 14 mars 2023.
Il découle toutefois du dispositif des conclusions précitées du 14 mars 2023 que Maître Elisabeth ALEX y demande principalement à voir statuer conformément au dispositif de ces conclusions et subsidiairement seulement, conformément au dispositif de son exploit d'assignation civile du 14 mai 2018.

Force est en outre de relever que les demandes indemnitaires relatives aux dommages et intérêts et à l'indemnité de procédure divergent fortement d'un dispositif à l'autre alors que dans celui de l'exploit d'assignation civile du 14 mai 2018, Maître Elisabeth ALEX sollicite la condamnation des consorts GROUPE1.) au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 5.000.- euros pour les désagréments et pertes de jouissance subis par les copropriétaires et une indemnité de procédure de l'ordre de 5.500.- euros ; tandis que dans celui de ses conclusions du 14 mars 2023, elle réclame des dommages et intérêts à hauteur de 35.000.- euros et une indemnité de procédure de l'ordre de 15.000.- euros et finalement, dans celui de ses conclusions de « synthèse » du 14 juillet 2023, elle demande une indemnité de procédure de l'ordre de 13.500.- euros.

Le tribunal constate finalement que l'assurance SOCIETE10.), dans le cadre de ses dernières conclusions notifiées en date du 2 août 2023, demande à voir donner acte aux parties de Maître Elisabeth ALEX qu'elles se désistent purement et simplement de leur action dirigée à l'encontre de l'assurance SOCIETE10.), partant à voir constater l'extinction de l'instance par elles introduites à l'encontre de cette dernière ainsi que leur renonciation à leur action dirigée à son encontre.

Or, les conclusions de « synthèse » du 14 juillet 2023 de Maître Elisabeth ALEX ne disent mot quant à l'existence d'un désistement d'action à l'égard de l'assurance SOCIETE10.).

Au vu des développements ci-avant et afin de permettre aux copropriétaires, parties demanderesses, de faire valoir valablement leurs droits, il y a lieu de révoquer l'ordonnance de clôture du 25 novembre 2025 en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile afin de permettre à Maître Elisabeth ALEX de notifier des conclusions récapitulatives complètes, claires et précises, reflétant avec exactitude le dernier état des prétentions de ses mandants.

Dans l'attente, il y a lieu de surseoir à statuer sur l'ensemble des demandes principales, subsidiaires et accessoires.

PAR CES MOTIFS

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

avant tout autre progrès en cause,

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 25 septembre 2025 en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile afin de permettre à Maître Elisabeth ALEX de notifier des conclusions récapitulatives complètes, claires et précises, reflétant avec exactitude le dernier état des prétentions de ses mandants,

accorde à Maître Elisabeth ALEX un délai pour ce faire jusqu'au **26 janvier 2026**,

fixe l'affaire pour clôture et plaidoiries à l'audience du **5 février 2026**,

sursoit à statuer pour le surplus,

réserve les frais et dépens de l'instance.