

30/10/1991

(A)

Jugement civil no 647/91. ( 1ère section)

Audience publique du mercredi, trente octobre mil neuf cent quatre-vingt-onze.

Numéro 40 602 du rôle.

Présents:

Victor ZIEGLER DE ZIEGLECK,  
1er vice-président,  
Georges RAVARANI, 1er juge,  
Eliane ZIMMER, 1er juge,  
Paul SCHMITZ, greffier.

E n t r e :

- 1) la dame L1.) , épouse (...), fonctionnaire ,  
demeurant à ADR1.)
- 2) le sieur L2.) , fonctionnaire de l'Etat, demeurant  
à (...), (France),

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice  
Guy ENGEL de Luxembourg en date du 12 janvier 1989,

comparant par Maître Francis DELAPORTE, avocat-avoué,  
demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) la dame G.) , employée privée, demeurant à ADR1.)

défenderesse aux termes du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Edmond WIRION, avocat-avoué,  
demeurant à Luxembourg,

- 2) le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence " RES1.) ",  
située à ADR1.) , représenté par  
son Syndic actuellement en fonctions, le sieur B.)  
demeurant à ADR1.)

défendeur aux termes du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Jean HOFFELD, avocat-avoué,  
demeurant à Luxembourg.

-----

L e T r i b u n a l :

Ouï les parties demanderesses par l'organe de Maître Francis DELAPORTE, avoué constitué.

Ouï la partie défenderesse sub 1) par l'organe de Maître Jean KAUFFMAN, avocat-avoué, en remplacement de Maître Edmond WIRION, avoué constitué.

Ouï la partie défenderesse sub 2) par l'organe de Maître Marie-Jeanne KAPPWEILER, avocat, en remplacement de Maître Jean HOFFELD, avoué constitué.

Le 12 janvier 1989, L1) et L2), ci-après dénommés les consorts L), propriétaires d'un appartement sis au deuxième étage de la résidence " RES1) " à LIEU1), se plaignant de ce que le revêtement de la terrasse de l'appartement sis au-dessus du leur, dont G) est propriétaire, n'est plus étanche, de sorte que leur appartement est affecté d'infiltrations d'eau, ont fait assigner G) ainsi que le syndicat des copropriétaires de la prédite résidence devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'y entendre condamner in solidum à la réfection de ladite terrasse, sinon au paiement de la somme de 158.905.- francs représentant le coût estimatif de ces travaux, ainsi que pour s'entendre condamner au paiement de 200.000.- francs à titre de dommages-intérêts, en réparation du préjudice subi occasionné à l'appartement des demandeurs.

Chacun des défendeurs conteste toute responsabilité dans son chef au motif que l'origine des dégâts résiderait dans une partie de l'immeuble dont il n'a pas à répondre. Ainsi G) soutient que les inétanchéités sont dues aux fissurations de la dalle du balcon, partie commune, tandis que le syndicat considère que seules sont affectées des parties privatives de l'immeuble. A ce sujet, il se prévaut du règlement de copropriété duquel il entend déduire que les balcons constituent dans leur intégralité des parties privatives.

Il est vrai que les dispositions légales déterminant la répartition entre parties communes et parties privatives d'un immeuble en copropriété ont un caractère supplétif. Selon l'article 8 du prédit règlement de copropriété, les balcons à usage privatif, à l'exclusion du gros-oeuvre, sont des parties communes. Cette disposition rejoint celle de l'article 3,2 de la loi modifiée du 16 avril 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui dispose que constituent des parties communes les balcons, à l'exclusion du revêtement superficiel invisible de l'extérieur. Il s'ensuit que les revêtements des balcons de la résidence litigieuse constituent des parties privatives et les éléments porteurs des parties communes.

Il ressort par ailleurs d'un rapport contradictoire dressé le 28 septembre 1987 par l'expert Paul LUJA que les causes des infiltrations d'eau à travers le balcon résident dans le fait que la dalle en béton armé dudit balcon est fissurée. Ces fissures actives sur toute la profondeur de la dalle, et perpendiculaires au mur d'élévation sont dues à un manque d'armatures de répartition en partie basse de la dalle.

L'expert a de même relevé que le complexe d'étanchéité du balcon étant en adhérence avec la dalle, il s'est fissuré en présence des contraintes, tout comme le revêtement lui-même.

Il suit des constatations et conclusions qui précèdent que les désordres trouvent leur origine dans un vice affectant une partie commune.

Le syndicat est responsable, sur base des articles 1382 et 1383, à l'égard des copropriétaires, des dommages subis par ceux-ci en raison des manquements par le syndic à l'entretien de l'immeuble (v.M.Elter et F.Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis, Luxembourg, 1978, no 490, p.368).

Il s'en dégage que c'est la responsabilité du syndicat qui est exclusivement engagée, et que la demande n'est pas fondée en tant qu'elle est dirigée contre G.) .

Le rapport d'expertise constatant les dégâts et faisant la description des travaux de remise en état datant de septembre 1987, les consorts L.) sollicitent l'institution d'un complément d'expertise aux fins d'actualisation de ladite description.

Il y a lieu de faire droit à cette demande ainsi que de charger l'expert de la mission de chiffrer le dommage subi par les consorts L.) en raison des désordres affectant le balcon du troisième étage.

Il n'y a pas lieu, en attendant, d'allouer d'ores et déjà aux consorts L.) une provision, ainsi que ceux-ci le demandent, mais d'attendre le résultat de l'expertise pour ce faire.

Il y a pareillement lieu d'attendre l'accomplissement de cette mesure d'instruction avant de statuer sur le mérite de la demande en obtention d'une indemnité de procédure.

P a r c e s m o t i f s :

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

r e ç o i t la demande en la forme,

au fond la d é c l a r e non fondée en tant qu'elle est dirigée contre G.) et en d é b o u t e ,

c o n d a m n e les consorts L.) aux frais et dépens de l'instance engagée contre celle-ci avec distraction au profit de Maître Edmond WIRION, avoué concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

d é c l a r e la demande fondée en principe en tant qu'elle est dirigée contre le syndicat des copropriétaires de la résidence " RES1.) ",

avant tout autre progrès en cause, o r d o n n e une expertise et c o m m e t pour y procéder le sieur Paul LUJA, architecte, demeurant à 1723 - Luxembourg, 9, rue Heldenstein, avec la mission de concilier les parties, si faire se peut, sinon de déterminer les travaux à effectuer au balcon sis au troisième étage (appartement G.) ) de la Résidence " RES1.) " à LIEU1.) , et de chiffrer le coût de la remise en état, ainsi que d'évaluer le préjudice subi par les consorts L.) ,

o r d o n n e au syndicat des propriétaires de la résidence " RES1.) " de consigner au plus tard le 29 novembre 1991 la somme de 15.000.- francs à titre de provision à valoir sur la rémunération des experts à un établissement de crédit à convenir avec l'autre partie au litige, et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 325 du code de procédure civile;

c h a r g e Madame le juge Marianne HARLES du contrôle de cette mesure d'instruction,

d i t que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir ledit magistrat,

d i t que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 28 février 1992 au plus tard,

r e f i x e l'affaire au 9 mars 1992 aux fins de reprise en délibéré ou de refixation pour plaidoiries, sauf en cas de non-paiement de la provision dans le délai imparti, auquel cas l'affaire pourra être réappelée d'office et être refixée à une date antérieure,

r é s e r v e les droits des parties et les dépens.