

Jugement civil no 197/2015 (8^e chambre)

Audience publique du mardi, 7 juillet 2015.

Numéros du rôle: 156.212, 159.044 et 164.478 (Jonction)

Composition:

Danielle POLETTI, vice-présidente,
Patricia LOESCH, juge,
Vanessa WERCOLLIER, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

I

ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.**), sise à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOC1.)** S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 23 juillet 2013,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Christian-Charles LAUER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société anonyme **SOC2.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GLODEN,

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 2) **A.)**, senior software architect,

3) **B.**), juriste, demeurant ensemble à L-(...),

parties défenderesses aux fins du prêt exploit GLODEN,
parties demanderesses par reconvention,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

II

ENTRE

la société anonyme **SOC2.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 6 décembre 2013,

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée **SOC3.)** S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit MULLER,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Luxembourg.

III

ENTRE

la société à responsabilité limitée **SOC3.)** S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L- (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de Jean-Claude STEFFEN, huissier de justice d'Esch-sur-Alzette du 7 juillet 2014,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme **SOC4.)** S.A. (en abrégé **SOC4.)** S.A.), établie et ayant son siège social à L- (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit REYTER,

comparant par Maître James JUNKER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Où le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.)** par l'organe de Maître Nathalie SARTOR, avocat, en remplacement de Maître Christian-Charles LAUER, avocat constitué.

Où la société anonyme **SOC2.)** S.A. par l'organe de Maître Jackie MORES, avocat, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, avocat constitué.

Où **A.)** et **B.)** par l'organe de Maître Maxime FLORIMOND, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Où la société à responsabilité limitée **SOC3.)** S.à.r.l. par l'organe de Maître Régis SANTINI, avocat constitué.

Où la société anonyme **SOC4.)** S.A. par l'organe de Maître David ONIARCI, avocat, en remplacement de Maître James JUNKER, avocat constitué.

Faits

La société **SOC2.)** SA a, en sa qualité de promoteur, fait procéder à la construction de la résidence **RES.)** à (...).

Le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.)** fait état de vices affectant le mur de soutènement et le muret de bacs à fleurs derrière la résidence et demande une expertise et la réparation en nature par la société **SOC2.)** SA en sa qualité de promoteur, sinon la réparation par équivalent.

Procédure

Par ordonnance des référés du 1^{er} février 2012, dans l'affaire opposant **A.)** et **B.)** d'une part et la société **SOC2.)** SA et le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.)** d'autre part, une expertise a été ordonnée et Fernand ZEUTZIUS a été nommé expert avec la mission de

1. dresser un état des lieux;
2. se prononcer sur l'éventuel manque de stabilité du mur de soutènement placé au niveau de la terrasse arrière des requérants sis à L-(...);
3. se prononcer sur l'éventuel manque de stabilité du talus se trouvant sur la propriété des requérants, voire à côté du mur de soutènement;
4. déterminer les travaux à réaliser dans l'immédiat pour éviter tout autre glissement de terrain;
5. rechercher les causes et origines de ces désordres;
6. déterminer les travaux et moyens nécessaires pour y remédier;
7. évaluer le coût des travaux de la remise en état et évaluer une éventuelle moins-value.

Par exploit d'huissier de justice du 23 juillet 2013, le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.)** (ci-après le syndicat des copropriétaires) a fait comparaître la société **SOC2.)** SA, **A.)** et **B.)** devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro 156.212 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 6 décembre 2013, la société **SOC2.)** SA a fait comparaître la société **SOC3.)** Sàrl devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro 159.044 du rôle.

Par ordonnance du 21 janvier 2014, le juge de la mise en état a ordonné la jonction des procédures inscrites au rôle sous les numéros 156.212 et 159.044.

Par exploit d'huissier de justice du 7 juillet 2014, la société **SOC3.)** Sàrl a fait comparaître la société **SOC4.)** devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Par ordonnance du 30 septembre 2014, le juge de la mise en état a ordonné la jonction des procédures inscrites au rôle sous les numéros 156.212, 159.044 et 164.478.

L'instruction a été clôturée en date du 28 avril 2015.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral lors de l'audience du 16 juin 2015.

Prétentions et moyens des parties

Le syndicat des copropriétaires de la résidence RES.)

Le syndicat des copropriétaires demande à titre principal la nomination d'un expert pour déterminer la parcelle privative appartenant aux parties **A.)-B.)** et la parcelle commune visée par le rapport de l'expert ZEUTZIUS et la nomination de l'expert ZEUTZIUS pour déterminer le coût des travaux à effectuer au niveau des parties communes.

A titre subsidiaire, il demande la condamnation de la société **SOC2.) SA** à effectuer les travaux préconisés par l'expert ZEUTZIUS sous la surveillance de cet expert sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard.

A titre plus subsidiaire, il demande la condamnation de la société **SOC2.) SA** à lui payer le montant de 522.800,35.- euros TTC, montant à ventiler par l'expert ZEUTZIUS suivant les parties communes et les parties privatives appartenant à **A.)** et **B.)** à déterminer, avec les intérêts légaux à partir du dépôt du rapport d'expertise des 10 et 11 février 2013, déposé au tribunal le 20 février 2013, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Le syndicat des copropriétaires demande encore la condamnation de la société **SOC2.) SA** au paiement des frais d'expertise engendrés par les prédites mesures d'instruction à venir.

En outre, il demande la condamnation des assignés au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Finalement, il demande encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Il se réfère à l'ordonnance de référés du 1^{er} février 2012 ayant retenu que même si le contrat de vente du 5 août 2010 entre la société **SOC2.) SA** et **A.)** et **B.)** énonce que le jardin est privatif, il ne résulte pas que le mur de soutènement est une partie privative, d'autant plus qu'il a été mis en place pour le maintien du talus et que le mur a été construit pour garantir la stabilité de l'immeuble en copropriété.

L'expert ZEUTZIUS serait d'avis qu'il s'agit d'un vice de réalisation et qu'un homme de l'art doit respecter les règles de l'art et est tenu de prendre les mesures nécessaires lorsqu'il a travaillé sur un support « accepté ».

Cet expert aurait évalué le coût des travaux de remise en état au montant de 522.800,35.- euros TTC sans cependant opérer de ventilation entre les frais concernant les parties communes et ceux concernant les parties privatives.

En plus, la société **SOC2.) SA** n'aurait pas réalisé les travaux préconisés par l'expert ZEUTZIUS.

Il y aurait lieu d'entériner le rapport d'expertise ZEUTZIUS qui serait clair.

Le demandeur réplique à la société **SOC2.) SA** que son action est recevable et renvoie au procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 10 juillet 2013 pour établir que le syndic a obtenu la majorité absolue des voix pour pouvoir agir au fond à l'encontre de la société **SOC2.) SA**.

Il renvoie à l'ordonnance des référés du 1^{er} février 2012 pour démontrer qu'il a un intérêt à agir dans la mesure où le talus est commun.

Il réplique à la société **SOC2.) SA** que l'expertise demandée ne tend pas à délimiter les parties communes et privatives.

Il y aurait en plus trouble certain étant donné que l'immeuble litigieux appartenant à la copropriété est vicié et que sa valeur est amoindrie en cas de revente.

Les conclusions de l'expert qui aurait pris des renseignements nécessaires auprès de tierces personnes seraient claires : il aurait retenu que le mur de soutènement est encore stable mais qu'il fallait le compléter et qu'il s'agit d'un vice de réalisation et concernant le talus, il aurait conclu que la stabilité n'est pas garantie au vu de la détérioration des bacs et des éboulements survenus.

Le rapport ne serait pas à écarter étant donné qu'il aurait été communiqué et respecterait le caractère contradictoire et en plus la société **SOC4.)** aurait été au courant des opérations d'expertise comme le démontreraient les courriers auxquels est fait référence dans le rapport d'expertise.

L'expert se serait basé sur des courriers échangés entre les sociétés **SOC2.)** et **SOC4.)** qui tenterait maintenant de remettre en cause les conclusions de l'expert.

Le courrier du bureau **SOC5.)** du 2 août 2013 ne serait qu'un simple avis non susceptible à remettre en cause le rapport ZEUTZIUS.

A.) et B.)

A.) et B.) soutiennent qu'ils ne contestent pas le caractère de parties communes des ouvrages de la copropriété atteints de vices et malfaçons, même si ces vices ont des conséquences sur les leurs parties privatives.

Il s'agirait de murs porteurs, partant de gros ouvrages qui seraient des parties communes de par la loi.

Par conséquent, l'expertise à diligenter serait sans objet.

En soulignant que les vices sont très importants au vu de leur coût élevé, ils se rapportent aux conclusions du syndicat des copropriétaires concernant la condamnation de la société **SOC2.) SA** à réaliser les travaux préconisés par l'expert, respectivement à payer les sommes retenues dans le rapport d'expertise.

Ils soutiennent qu'ils ont demandé l'expertise en référé et ont supporté les frais et honoraires de l'expert, de sorte qu'ils demandent reconventionnellement la condamnation du syndicat des copropriétaires à leur payer le montant de 7.745,49.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Finalement, ils demandent encore la condamnation du syndicat des copropriétaires au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société **SOC2.) SA**

La société **SOC2.) SA** conclut à la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'acte introductif d'instance pour absence du mandat du syndic pour introduire une action au fond contre elle.

L'assemblée devrait donner mandat à son syndic et non à un avocat, sinon le mandat devrait être suffisamment précis et indiquer les désordres dont la réparation est demandée, la nature de la procédure, les personnes à assigner et l'objet de la demande et l'objet ne serait en l'espèce pas indiqué.

Elle souligne que la répartition des parties communes et privatives ressort de l'acte de base et des actes de ventes notariés et que le mur de soutènement à l'arrière de la copropriété est une partie commune et que le muret en bacs à fleurs situé sur le jardin privatif des consorts **A.)** fait partie de leur lot privatif.

Elle conclut que la demande principale doit être déclarée irrecevable, sinon non fondée à l'égard des consorts **A.)** étant donné que le syndic n'a pas qualité, ni intérêt à agir concernant le talus et le muret en bacs à fleurs.

A titre subsidiaire, elle demande de prendre acte que la demande principale n'est dirigée qu'à l'encontre des seuls consorts **A.)** et de la mettre hors cause.

Elle conteste le trouble collectif et le principe et le quantum des montants sollicités par la demanderesse.

Elle demande à voir écarter le rapport d'expertise et le critique en ce qu'il retient que le mur de soutènement est entaché d'un vice de réalisation, ce qui serait en contradiction avec les conclusions du bureau **SOC6.)** et du bureau **SOC7.)** et de **SOC4.)** et le mur aurait été approuvé par le bureau d'ingénieurs **SOC4.)**, par le bureau technique de la Ville de Luxembourg et par le bureau de contrôle **SOC8.)**.

Il correspondrait à ce qui a été contractuellement prévu et remplirait sa mission, de sorte que l'expert ne saurait imposer une autre conception inutile et coûteuse.

Les plans et calculs statiques de **SOC4.)** auraient été conformes aux règles de l'art et qu'ils auraient prévu notamment un drainage en pied du mur de soutènement et la présence de barbacanes et aucun élément du dossier ne permettrait de retenir une exécution non conforme aux plans.

Il aurait été impossible pour l'expert de vérifier l'existence ou non des barbacanes sans procéder à des sondages.

Elle renvoie aux conclusions du bureau **SOC7.)** pour établir qu'une vérification des micro-pieux ne fait aucun sens étant donné qu'ils ont été installés pour permettre le maintien provisoire des terres avant la réalisation de la résidence et du mur de soutènement.

Elle reproche ensuite à l'expert de préconiser l'exécution d'une étanchéité du mur qui n'aurait jamais été prévue contractuellement et renvoie aux positions des bureaux d'ingénieurs spécialisés **SOC6.), SOC4.)** et **SOC7.)** pour établir qu'une telle étanchéité n'est pas exigée, mais également inutile.

Elle s'étonne que l'expert conclut à un défaut d'exécution et risque d'instabilité du mur en raison de l'absence d'étanchéité étant donné que le bureau **SOC6.)** n'a fait aucune remarque en ce sens.

L'expert critiquerait à tort l'absence de couverture et le bureau **SOC6.)** ne ferait aucune mention d'une nécessité de couverture, de même que le bureau **SOC7.)** et le bureau **SOC4.)**.

L'expert préconiserait la pose d'une nappe ou paroi drainante, mais le bureau **SOC6.)** n'aurait pas prévu la pose d'une paroi drainante et le bureau **SOC7.)** en confirmerait l'inutilité.

L'expert préconiserait encore la pose de géotextile horizontal qui serait cependant inutile et invoquée par aucun des bureaux d'ingénieurs spécialisés en statique.

Concernant le bac à fleurs, la société **SOC2.) SA** renvoie à un courrier de la société **SOC4.)** du 15 mai 2013 duquel il résulterait que le muret en bacs à fleurs n'a pour fonction que le simple raccord entre le mur de soutènement et le talus naturel situé à droite.

La conception proposée par l'expert serait contraire à ce qui était prévu au cahier des charges.

Il n'y aurait aucun risque de nouvelles coulées de boue étant donné que les plantations ont pris leur racine et remplissent leur rôle.

Une expertise ayant pour objet la ventilation ne serait pas nécessaire étant donné que l'expert ZEUTZIUS aurait fait une ventilation sub 7 de son rapport.

A titre subsidiaire, la société **SOC2.) SA** demande une visite des lieux en présence du tribunal et du bureau d'ingénieurs **SOC6.)**.

La société **SOC2.) SA** demande la condamnation du syndicat des copropriétaires aux frais et dépens de l'instance principale et au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par exploit d'huissier du 6 décembre 2013, la société **SOC2.)** SA demande sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil la condamnation de la société **SOC3.)** Sàrl à le tenir quitte et indemne de toutes condamnations pouvant être prononcées contre elle dans l'instance principale.

Elle demande la condamnation de la société **SOC3.)** Sàrl solidairement, sinon in solidum à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance en relation avec l'assignation en intervention.

Elle explique qu'elle a mandaté en date du 29 janvier 2008 la société **SOC3.)** Sàrl pour l'exécution du gros œuvre et en particulier pour la conception et la réalisation du mur de soutènement et du mur en bacs à fleurs litigieux.

S'il devait y avoir un défaut de conception et/ou une mauvaise exécution, ces faits seraient à reprocher à la société **SOC3.)** Sàrl qui, en sa qualité de spécialiste a conçu et réalisé les ouvrages litigieux.

La société **SOC3.)** Sàrl

La société **SOC3.)** Sàrl conteste toute responsabilité.

Elle conteste les conclusions de l'expert ZEUTZIUS au motif qu'elle s'est vue attribuer un marché de 23.259.- euros et que le coût de remise en état estimé par l'expert ZEUTZIUS est disproportionné par rapport à la réalité des dommages éventuellement constatés en ce qu'il retient un montant de 500.000.- euros.

Elle conteste que le mur ait bougé.

Elle conclut que la société **SOC4.)** a réalisé une étude de stabilité de l'ouvrage concerné par les opérations d'expertise ayant abouti au rapport d'expertise ZEUTZIUS et qu'elle lui a fourni l'ensemble des calculs statiques de l'ouvrage et établi les plans nécessaires à sa réalisation.

Par conséquent, elle demande la condamnation de la société **SOC4.)** à la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuellement prononcée à son encontre.

Elle demande également la condamnation de la société **SOC4.)** à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société **SOC4.)**

La société **SOC4.)** soulève l'exception du libellé obscur de l'assignation du 23 juillet 2013 pour défaut d'indication de base légale et indétermination de la demande en son quantum.

La demande du syndicat des copropriétaires serait irrecevable pour défaut de mandat et l'exploit nul et le syndicat des copropriétaires n'aurait pas qualité à agir concernant les

parties privatives, de sorte que l'assignation serait également nulle pour défaut de qualité à agir.

Elle conteste la demande en son principe et en son quantum et expose avoir été chargée par la société **SOC3.)** de l'étude statique et de la réalisation de plans concernant uniquement la mise en place d'un mur de soutènement à l'arrière de la résidence **RES.)** et qu'elle n'a pas été chargée de la stabilité du reste de la résidence.

Le plan qu'elle a réalisé aurait été validé par le bureau d'ingénieurs **SOC9.)** et par Monsieur **C.)**, ingénieur de la Ville de Luxembourg et le mur serait stable.

Elle demande à voir écarter le rapport ZEUTZIUS des débats au motif qu'il n'est pas contradictoire, qu'elle n'a jamais été contacté par l'expert et qu'il ne saurait lui être opposé et une communication après les opérations d'expertise n'y changerait rien.

A titre subsidiaire, elle conteste les conclusions de l'expert ZEUTZIUS et soutient que la méthode préconisée est irréalisable.

Ses travaux de conception ne seraient pas affectés de vices ou de malfaçons et le bureau **SOC6.)** aurait confirmé la stabilité du mur de soutènement en blocs coffrant comme l'indique l'expert ZEUTZIUS.

Il aurait été prévu de laisser le mur à l'état brut ce qui entraînerait des traces d'humidité visibles ce qui ne signifierait pas qu'il y aurait accumulation d'eau à l'arrière du mur.

Le plan indiquerait la présence d'un drainage à la base du mur de soutènement dont l'exécution ne lui incomberait pas.

Elle reproche à l'expert de ne pas avoir réalisé toutes les démarches utiles pour vérifier la présence du drainage prévu sur le plan.

La question du talus latéral serait sans rapport avec la stabilité du mur de soutènement en blocs coffrant.

Les coulées de boue n'auraient rien à voir avec la stabilité du mur de soutènement mais concerneraient la stabilité du talus latéral et un talutage selon un angle équivalent à la situation aurait suffi.

Elle n'aurait rien à voir avec le choix et la mise en place de bacs à fleurs type Krowall à cet endroit et ne saurait engager sa responsabilité.

Elle conteste la nécessité de mettre en place une étanchéité.

Les explications de l'expert ne tiendraient pas compte de la présence du blindage préexistant.

Elle se réfère au rapport du bureau de contrôle **SOC5.)** du 2 août 2013 qui conclut que la solution préconisée est inutile, très lourde, dangereuse, incompatible avec la pose

d'une membrane d'étanchéité, très difficile à mettre en œuvre et ne permettrait pas la mise en place d'une étanchéité dans les règles de l'art.

La société **SOC4.)** conteste toute demande relative à l'indemnisation des frais d'une éventuelle mission d'expertise.

A titre tout à fait subsidiaire, elle demande la nomination de l'expert Frank-Antoine ERPELDING en cas de doute quant à l'inutilité ou impossibilité de la mise en place d'une étanchéité et la condamnation du syndicat des copropriétaires aux frais y relatifs.

Finalement, elle demande la condamnation de la société **SOC3.)** Sàrl, sinon du syndicat des copropriétaires au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros et aux frais et dépens de l'instance avec distraction.

Motifs de la décision

Demande du syndicat des copropriétaires de la résidence RES.)

- recevabilité

L'article 14 point 5 de la loi du 16 mai 1975 prescrit que « le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété. ».

L'autorisation conférée au syndic d'intenter une action judiciaire doit résulter d'une décision régulièrement prise en assemblée générale sur un projet de résolution précisant l'objet de l'action et non de procurations données individuellement par la majorité des copropriétaires (Copropriété et vente d'immeubles à construire de Marc Elter et F. Schockweiler, p. 436).

Le syndic, représentant le syndicat dans les actions judiciaires, doit en principe, avant d'intenter une action en justice, solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires (cf. Cour d'appel, 6 décembre 1990, Pas. 28, 237).

Point n'est besoin d'autorisation de l'assemblée si le syndicat assure l'exécution des dispositions du règlement de copropriété ou agit en recouvrement de créance respectivement d'une action à caractère urgent. Le plus souvent, l'action en recouvrement de créance s'effectue contre les copropriétaires. Par recouvrement de créance s'entend en particulier celui des charges de la copropriété. (cf. Henri CALFAN et Roger DOUBLIER, Le copropriétaire – Le syndic de copropriété, p. 86

En l'espèce, il résulte d'un procès-verbal du 11 juillet 2013 que lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 10 juillet 2010, celle-ci a décidé ce qui suit : « *Résolution N°2 : Mandat à donner à Maître Lauer dans le cadre de la procédure opposant les copropriétaires de la résidence RES.) à M. A.), ainsi qu'à la société SOC2.) S.A., après discussion, les copropriétaires décident de donner mandat à*

Maître LAUER pour assigner au fonds, dans le cadre de la procédure en cours opposant les copropriétaires de la résidence RES.) à M. A.), ainsi qu'à la société SOC2.) SA ».

Cette résolution a été prise à la majorité absolue des copropriétaires.

La présente action en justice intentée par le syndicat des copropriétaires est étrangère à une action en recouvrement de créance, et à l'observation et l'exécution du règlement de copropriété et l'urgence n'est pas invoquée en l'occurrence par le syndicat des copropriétaires de la résidence RES.).

Dans ces circonstances, le syndicat des copropriétaires doit justifier l'existence d'une autorisation délivrée par l'assemblée générale des copropriétaires au syndic.

Si la résolution prise le 10 juillet 2013, soit avant l'introduction de l'action au fond est précise en ce qu'elle indique l'objet et les parties concernées par la procédure au fond, elle n'indique cependant pas que mandat est donné au syndic d'agir en justice, tel que les textes spéciaux régissant la matière et qui sont d'interprétation stricte le prévoient, mais elle indique uniquement que les copropriétaires ont donné directement mandat à Maître LAUER d'engager l'action judiciaire.

Il s'ensuit que le syndic n'a pas de mandat valable donné par l'assemblée générale des copropriétaires pour représenter le syndicat des copropriétaires de la résidence RES.) dans le présent litige.

La société SOC2.) SA a tout au long de la procédure soulevé le défaut de mandat du syndic pour agir en justice en représentation du syndicat des copropriétaires de la résidence RES.) en ce que par assemblée générale du 10 juillet 2013, mandat a été donné à Maître LAUER et non pas au syndic.

Le tribunal souligne que l'autorisation requise peut cependant être donnée au syndic après que celui-ci ait introduit l'action en justice, la ratification ultérieure par l'assemblée générale des copropriétaires de l'action engagée par le syndic étant valable (Cour 6 décembre 1990. P.28, 237).

Or, aucune ratification a posteriori n'a eu lieu en ce que l'assemblée générale des copropriétaires aurait donné l'autorisation requise au syndic d'introduire la présente action, de sorte que la demande introduite par le syndicat des copropriétaires de la résidence RES.), représenté par son syndic, la société SOC1.) Sàrl, est irrecevable.

Demande reconventionnelle d'A.) et B.)

La demande reconventionnelle se greffe sur la demande principale et est connexe à cette demande, de sorte qu'elle est également à déclarer irrecevable.

Elle l'est encore étant donné qu'A.) et B.) figurent au procès afin que le jugement et l'éventuelle nouvelle expertise leur soient opposables et ne constituent dès lors pas des parties ayant qualité pour formuler une telle demande.

Demande de la société SOC2.) SA contre la société SOC3.) Sàrl

La demande, recevable en la forme, est devenue sans objet au vu de l'irrecevabilité de la demande principale.

Demande de la société **SOC3.)** Sàrl contre la société **SOC4.)** SA (**SOC4.)** SA)

La demande, recevable en la forme, est devenue sans objet au vu de l'irrecevabilité de la demande principale et du rejet subséquent de la demande de la société **SOC2.)** SA contre la société **SOC3.)** Sàrl.

Indemnités de procédure

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cass. Française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.)** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter.

La demande de la société **SOC2.)** SA en allocation d'une indemnité de procédure est fondée à l'égard du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.)**; eu égard à la nature et au résultat du présent litige, notamment l'ampleur de ses conclusions le tribunal possède les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 500.- euros la part des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société **SOC2.)** SA sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre de la société **SOC3.)** Sàrl est à rejeter.

La demande d'**A.)** et **B.)** en allocation d'une indemnité de procédure est fondée à l'égard du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.)**; eu égard à la nature et au résultat du présent litige, notamment l'ampleur de leurs conclusions, le tribunal possède les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 500.- euros la part des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société **SOC3.)** Sàrl sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dirigée contre la société **SOC4.)** SA est à rejeter.

La demande de la société **SOC4.)** SA en allocation d'une indemnité de procédure est fondée à l'égard de la société **SOC3.)** Sàrl; eu égard à la nature et au résultat du présent litige, notamment l'ampleur de ses conclusions, le tribunal possède les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 500.- euros la part des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge.

Exécution provisoire

Dans la mesure où la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.)** a été déclarée irrecevable, sa demande tendant à l'exécution provisoire du présent

jugement est devenue sans objet.

PAR CES MOTIFS

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

vu l'ordonnance de clôture du 28 avril 2015,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile,

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées,

déclare la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.)** irrecevable,

déclare la demande reconventionnelle d'**A.)** et de **B.)** irrecevable,

reçoit la demande de la société anonyme **SOC2.)** SA en la forme,

la rejette pour être sans objet,

reçoit la demande de la société à responsabilité limitée **SOC3.)** Sàrl en la forme,

la rejette pour être sans objet,

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.)** non fondée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande de la société anonyme **SOC2.)** SA fondée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'égard du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.)**,

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.)** à payer à la société anonyme **SOC2.)** SA une indemnité de procédure de 500.- euros,

rejette la demande de la société anonyme **SOC2.)** SA sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre de la société à responsabilité limitée **SOC3.)** Sàrl,

dit la demande d'**A.)** et de **B.)** fondée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'égard du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.)**,

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.)** à payer à **A.)** et **B.)** une indemnité de procédure de 500.- euros,

rejette la demande de la société à responsabilité limitée **SOC3.)** Sàrl sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre de la société anonyme **SOC4.)** S.A.,

dit la demande de la société anonyme **SOC4.)** S.A. fondée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'égard de la société à responsabilité limitée **SOC3.)** Sàrl,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC3.)** Sàrl à payer à la société anonyme **SOC4.)** S.A. une indemnité de procédure de 500.- euros,

dit que la demande en exécution provisoire du présent jugement est devenue sans objet,
condamne la société anonyme **SOC2.)** SA aux frais et dépens de l'instance en intervention contre la société à responsabilité limitée **SOC3.)** Sàrl,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC3.)** Sàrl aux frais et dépens de l'instance en intervention contre la société anonyme **SOC4.)** S.A., avec distraction au profit de Maître James JUNKER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.)** aux frais et dépens de l'instance principale.