

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2018TALCH08/00225

Audience publique du mardi 13 novembre 2018.

Numéro du rôle : 184045

Composition :

Danielle POLETTI, vice-présidente,
Christian ENGEL, premier juge,
Philippe WADLÉ, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

le syndicat des copropriétaires des résidences RESIDENCE1.) et RESIDENCE2.), sises à L-ADRESSE1.) et L-ADRESSE2.), représentées par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 6 avril 2017,

comparant par Maître Marc THEISEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit LISÉ,

comparant par Maître Gérard SCHANK, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Où le syndicat des copropriétaires des résidences RESIDENCE1.) et RESIDENCE2.) par l'organe de Maître Caroline JUVAN, avocat, en remplacement de Maître Marc THEISEN, avocat constitué.

Où la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. par l'organe de Maître Yves MURSCHEL, avocat, en remplacement de Maître Gérard SCHANK, avocat constitué.

Objet du litige

Le litige se meut entre, d'une part, le syndicat des copropriétaires des résidences RESIDENCE1.) et RESIDENCE2.) (ci-après : le syndicat des copropriétaires) et, d'autre part la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. (ci-après : la société SOCIETE2.)) au sujet de vices et malfaçons qui affecteraient lesdites résidences, dont la défenderesse aurait assuré la promotion au moment de leur construction.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 6 avril 2017, le syndicat des copropriétaires, comparant par Maître Marc THEISEN, a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Gérard SCHANK s'est constitué pour la société SOCIETE2.) en date du 10 avril 2017.

L'affaire a été inscrite sous le numéro 184.045 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 18 septembre 2018.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 16 octobre 2018 et l'affaire a été prise en délibéré à la même date.

Prétentions et moyens des parties

Le syndicat des copropriétaires

Aux termes de son assignation introductive d'instance du 6 avril 2017, le syndicat des copropriétaires demande, avant tout autre progrès, à voir ordonner le renvoi devant l'expert ZEUTZIUS avec la mission de dresser un rapport complémentaire relativement aux problèmes non relevés dans son rapport initial et en chiffrer le coût réel de remise en état.

Il demande la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer les montants suivants :

- le montant de 11.449,59 euros hors taxes à titre de frais de remise en état, avec les intérêts légaux à compter du procès-verbal de constat du 30 septembre 2008, sinon à compter du jour de l'assignation en référé-expertise, sinon de l'assignation introductive de la présente instance, sinon du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- le montant de 6.225,13 euros à titre de frais et honoraires de l'expert Fernand ZEUTZIUS, à augmenter des intérêts légaux à compter du décaissement, sinon à compter du jour de l'assignation introductive de la présente instance jusqu'à solde,
- le montant de 10.000 euros au titre du préjudice moral subi par lui,
- le montant de 22.443,94 euros taxes comprises, à titre de divers frais non encore pris en compte par l'expert ZEUTZIUS dans son rapport déposé le 18 avril 2014.

Il requiert en outre la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Le syndicat des copropriétaires sollicite enfin l'exécution provisoire du jugement à intervenir, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance et au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

À l'appui de sa demande, le syndicat des copropriétaires expose que la société SOCIETE2.) a assuré, courant de l'année 2002, la promotion immobilière d'un ensemble résidentiel à LIEU1.).

Une réception partielle des travaux serait intervenue le 30 janvier 2003, étant donné que de nombreuses réserves auraient été renseignées : les non-conformités, malfaçons et autres non-conformités auraient été nombreuses et le promoteur se serait engagé à l'égard « *des parties requérantes* » à redresser les problématiques soulevées. « *Les parties requérantes* » seraient intervenues à de nombreuses reprises auprès du promoteur, sans que ces interventions n'aient été suivies d'effet.

Un premier rapport dressé par l'expert Shoja MICHELI en date du 21 avril 2008 aurait mis en relief certains vices et malfaçons affectant les immeubles. Le 30 septembre 2008, un procès-verbal de constatation des désordres et inachèvements des travaux affectant la copropriété « RESIDENCE1.) et RESIDENCE2.) » aurait été dressé, reprenant les vices affectant les immeubles et l'engagement exprès du promoteur d'intervenir aux fins de réfection. Par cet écrit, la société SOCIETE2.) aurait reconnu sa responsabilité en acceptant de procéder à la réfection des vices affectant l'immeuble. Or, nonobstant son engagement non équivoque de procéder aux mesures qui s'imposaient, aucune solution définitive aux problèmes n'aurait été mise en place par la société SOCIETE2.).

Face à cette inertie, le syndicat des copropriétaires n'aurait eu d'autre alternative que d'assigner le promoteur aux fins de voir nommer un expert judiciaire avec la mission de détailler les vices, malfaçons et non-conformités affectant les immeubles, d'en

déterminer les origines et de fixer le coût des travaux de redressement. Par ordonnance du 1^{er} février 2011, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière de référé ordinaire, a nommé l'expert Fernand ZEUTZIUS à cette fin, lequel a déposé son rapport au greffe le 18 avril 2014.

La société SOCIETE2.) ayant failli à ses obligations contractuelles de résultat de livrer un ouvrage exempt de tout vice et en conformité avec les règles de l'art, engageant par là-même sa responsabilité, serait « tenue de répondre des dommages en résultant, principalement sur base des articles 1792 et 2270 du code civil, subsidiairement sur base de l'article 1147 du même code, sinon plus subsidiairement sur base des articles 1641 et suivants du code civil, sans préjudice de toute autre base légale à invoquer ultérieurement ».

Par sa signature au bas du procès-verbal du 30 septembre 2008, la société SOCIETE2.) se serait expressément engagée à procéder au redressement des vices constatés, reconnaissant par là-même sa responsabilité. La reconnaissance expresse de responsabilité interrompant le délai de prescription, un nouveau délai aurait commencé à courir à compter du 30 septembre 2008, de sorte que le syndicat des copropriétaires serait recevable à rechercher la responsabilité de la société SOCIETE2.) sur base des dispositions des articles 1792 et 2270 du code civil, sans que ne puisse lui être opposé l'exception tirée de la forclusion.

Aux termes de l'assignation introductive d'instance, le préjudice subi par le syndicat des copropriétaires se présenterait comme suit, sur base de l'expertise ZEUTZIUS :

a)	Achèvement des joints techniques	835,00 euros
b)	Confection de socle + retouche peinture	1.255,00 euros
c)	Drainage	p.m.
d)	Remise en peinture des surfaces abimées	8.355,00 euros
e)	Devis SOCIETE3.)	1.004,59 euros
f)	Moins-value / réfection bordures	p.m.
	TOTAL :	11.449,59 euros, hors taxes

Aux termes des conclusions subséquentes du syndicat des copropriétaires, les postes c) et f) ont été chiffrés, sur base du rapport ZEUTZIUS, respectivement aux montants de 72.280 et 2.500 euros hors taxes, et il s'y ajouterait encore les montants suivants :

g)	Frais de fouille	6.494,23 euros
h)	Frais de Syndic	4.062,38 euros
i)	Frais de remise en peinture sas d'entrée	1.322,48 euros
j)	Frais remplacement bordures béton	1.144,16 euros
k)	Devis remise en état aire de stationnement	9.420,69 euros
	TOTAL :	22.443,94 euros, taxes comprises

À l'appui de sa demande en instauration d'un complément d'expertise, le syndicat des copropriétaires fait valoir que si l'expert ZEUTZIUS chiffrait pour partie les frais de réfection, certains postes auraient été très largement sous-évalués, tandis que d'autres n'auraient fait l'objet d'aucune évaluation. Ainsi, l'indemnisation pour les bordures entre les parkings et autour des bâtiments ne saurait-elle se limiter au montant de 2.500 euros à titre de moins-value relativement aux bordures, étant donné que la bordure droite se serait déplacée suite à un tassement de l'assise des bordures. De plus, il résulterait du dossier que le rapport relatif au drainage serait incomplet, à plus forte raison que de nouvelles inondations dans le garage auraient pu être observées par l'un des copropriétaires lors de fortes pluies. Il conviendrait encore de mettre en exergue l'absence totale d'étanchéité sous la rampe d'accès, qui permettrait à l'eau de s'infiltrer dans le sas d'entrée, ainsi que sur la façade. Le rapport resterait enfin muet quant à la présence des fissures apparentes dans la cage d'escalier et quant à la mauvaise exécution du dallage.

Le préjudice moral subi par « *les parties demanderesses* » s'identifierait à la tracasserie, au stress et aux autres désagréments permanents subis depuis de nombreuses années.

La société SOCIETE2.)

La société SOCIETE2.), tout en se rapportant à la sagesse du tribunal en ce qui concerne la recevabilité en la pure forme de l'assignation, conclut d'abord à l'irrecevabilité de la demande du syndicat des copropriétaires, au motif que celui-ci ne disposerait pas de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour intenter son action, nécessaire en vertu de l'article 14, alinéa 3, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

La société défenderesse demande ensuite à voir dire irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires pour autant qu'elle concerne la présence d'humidité dans la cuisine d'une des copropriétaires, soit dans une partie privative, motif pris que le syndicat des copropriétaires serait dépourvu de la qualité et de l'intérêt à agir pour demander indemnisation de ce chef.

Quant au fond, elle soutient que le syndicat des copropriétaires serait forclus à agir. La présente action au fond, introduite par assignation du 6 avril 2017, se situerait plus de 14 ans après la signature d'un document intitulé « *réception des travaux définitif* » en date du 28 janvier 2003. Les réserves actées dans ledit procès-verbal de réception ne s'identifieraient pas aux vices et désordres relevés dans l'assignation et elles auraient fait l'objet d'un redressement par la société SOCIETE2.) avant le 15 mars 2003.

Elle conteste toute reconnaissance de responsabilité dans son chef, arguant que le « *procès-verbal de constatation des désordres et inachèvements affectant la copropriété "RESIDENCE1.) et RESIDENCE2.)"* » signé le 30 septembre 2008, d'une part, ne contiendrait de sa part que des engagements d'effectuer certains travaux ou de mandater un ingénieur aux fins de déterminer l'origine des problèmes soulevés et, d'autre part, n'avait pas été signé, contrairement à l'interprétation donnée par la jurisprudence à

l'article 2248 du code civil, par elle-même en qualité de débiteur, mais uniquement par son mandataire.

La société SOCIETE2.) demande ensuite à voir annuler, sinon écarter le rapport d'expertise ZEUTZIUS déposé le 18 avril 2014. Elle demande encore à lui voir déclarer le rapport d'expertise MICHELI inopposable pour avoir été établi unilatéralement à la demande du syndicat des copropriétaires. Les photographies versées par le syndicat des copropriétaires pour conclure à la nécessité d'un complément d'expertise ne seraient pas pertinentes. Le complément d'expertise demandé ne présenterait d'ailleurs aucune utilité, étant donné que si l'expert ne devait pas avoir abordé ou retenu certains aspects dans son rapport, c'est qu'il n'en concevait pas l'utilité.

La société SOCIETE2.) demande enfin la condamnation du syndicat des copropriétaires à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

Motifs de la décision

I. Quant aux moyens d'irrecevabilité soulevés par la société SOCIETE2.)

- Moyen tiré du défaut d'autorisation d'ester en justice

La société SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande du syndicat des copropriétaires dirigée contre eux au motif que le syndic ne dispose d'aucune autorisation d'agir en justice à son encontre.

Le syndicat des copropriétaires conteste le bien-fondé du moyen invoqué par la société SOCIETE2.).

L'article 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose dans son point 5 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. Cette règle ne s'applique ni lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, ni en cas d'urgence ne permettant pas la convocation régulière d'une assemblée générale.

Une action entamée sans cette autorisation devrait être déclarée irrecevable. Il est cependant admis que la décision autorisant le syndic d'agir en justice peut intervenir en cours d'instance, voire être produite pour la première fois en instance appel. La ratification ultérieure de l'action intentée par le syndic est donc valable (Cour d'Appel, 6 décembre 1990, Pas. 28, p. 237).

Il résulte d'un procès-verbal d'une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires des résidences RESIDENCE1.) et RESIDENCE2.) du 23 janvier 2006 que le syndic a été autorisé à « *lancer une assignation en justice à l'égard du promoteur (...) en ce qui concerne les problèmes d'achèvement et de non-conformité (...)* ».

Dans ces conditions, et en application des principes dégagés ci-devant, le moyen d'irrecevabilité soulevé par la société SOCIETE2.) n'est pas fondé.

- *Moyen tiré du défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef du syndicat des copropriétaires*

La société SOCIETE2.), tout en se rapportant à la sagesse du tribunal en ce qui concerne la recevabilité en la pure forme de l'assignation, conclut à l'irrecevabilité de la demande du syndicat des copropriétaires pour autant qu'elle concerne la présence d'humidité dans la cuisine d'une des copropriétaires, soit dans une partie privative, au motif que le syndicat des copropriétaires serait dépourvu de la qualité et de l'intérêt à agir pour demander indemnisation de ce chef.

Le syndicat des copropriétaires soutient que sa demande est recevable, étant donné qu'il serait parfaitement habilité à agir en réparation du préjudice subi, pour autant que les dégâts affectent pour partie les parties communes, ce qui serait le cas en l'espèce. Il se dégagerait en effet du rapport ZEUTZIUS que « *la quasi-totalité* » des vices et malfaçons affecte les parties communes.

Il est de principe que le syndicat a qualité pour agir chaque fois que l'intérêt collectif est en jeu, qu'il s'agisse de l'administration ou de la jouissance de l'immeuble en tant qu'ensemble ou des seules parties communes, ainsi que de la sauvegarde de tous les droits y relatifs, tant vis-à-vis des copropriétaires individuels que vis-à-vis des tiers (Jurisclasseur, verbo Copropriété, Fasc. n° 100, nos. 12 et s.).

En revanche, suivant l'article 12, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *tout copropriétaire peut [...] exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot* ».

Le tribunal rappelle que la jurisprudence reconnaît au syndicat la qualité pour agir à l'encontre des constructeurs et des vendeurs même dans le cas où les désordres seraient constatés simultanément dans les parties communes et les parties privatives. Tel est notamment le cas lorsque les désordres des parties privatives sont la conséquence de ceux qui vicient les parties communes. Ce n'est donc que dans l'hypothèse où les désordres sont cantonnés aux seules parties privatives que le syndicat n'a pas qualité pour agir.

Cette interprétation est confortée par la doctrine qui retient qu'il est admis que le syndicat des copropriétaires peut agir en responsabilité des vices et malfaçons affectant les parties privatives concurremment avec son action en réparation des vices et malfaçons affectant les parties communes lorsque les dommages causés aux parties privatives sont liés à des défauts affectant les parties communes (cf. E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 4^{ème} éd., n° 476 ; Fr. GIVORD et Cl. GIVERDON, *La copropriété*, 3^{ème} éd., n° 704).

En aucun cas, cependant, le syndicat n'a qualité pour obtenir réparation du préjudice strictement personnel du copropriétaire (E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *op. cit.*, n° 476).

Il faut encore retenir que les solutions ci-devant dégagées s'appliquent tant dans le cadre des actions introduites contre le constructeur que contre le vendeur de l'immeuble (cf. E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *op. cit.*, n° 477 ; Fr. GIVORD et Cl. GIVERDON, *op.cit.*, n° 703).

En l'espèce, un examen sommaire de l'assignation introductive d'instance et du rapport déposé par l'expert ZEUTZIUS fait apparaître qu'au moins les préjudices listés *sub b)* (« Confection de socle + retouche peinture », renvoyant à la photo n° 8 du rapport d'expertise qui porte le libellé « Résidence RESIDENCE1.) – terrasse-balcon de Mme PERSONNE1.), 2^{ème} étage duplex [...] ») et *d)* (« Remise en peinture des surfaces abimées » renvoyant aux photos n° 1 à 5 du rapport d'expertise, relatives aux locaux de l'agence SOCIETE4.)) sont à rattacher aux copropriétaires respectivement concernés.

Il échet dès lors de constater que le syndicat des copropriétaires réclame indistinctement réparation pour des dommages relevant des parties communes et des parties privées.

Il convient de préciser dans ce contexte qu'il résulte d'un jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 11^{ème} section, le 17 mars 2017, que le syndicat des copropriétaires avait dirigé, ensemble avec différents copropriétaires et moyennant assignation du 11 juin 2015, une demande rédigée dans des termes identiques¹ contre la société SOCIETE2.).

Cette assignation avait été déclarée nulle pour libellé obscur dans les termes suivants :

« (...) En l'espèce, suivant les termes de leur assignation du 11 juin 2015, les sept parties demanderesses sollicitent la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 13.396,02 euros (TTC) à titre de frais de remise en état des désordres affectant les résidences RESIDENCE1.) et RESIDENCE2.) et de la somme de 10.000.- euros à titre de dommage moral en raison des désagréments et ennuis qu'elles auraient endurés.

À la lecture de l'exploit introductif d'instance, le Tribunal constate que ni les faits se trouvant à la base de la demande, ni l'objet de la demande ne se trouvent suffisamment précisés.

S'il résulte certes de l'assignation du 11 juin 2015 que la demande a trait aux vices et malfaçons affectant les résidences RESIDENCE1.) et RESIDENCE2.) construites par la société SOCIETE2.) au courant de l'année 2002, aucune précision n'est cependant apportée quant à la nature exacte des relations contractuelles existant entre les différentes parties demanderesses et la société SOCIETE2.). Les termes de l'exploit introductif d'instance ne permettent ainsi pas de déterminer si les parties demanderesses sont liées à la société SOCIETE2.) par un contrat de vente d'immeuble à construire, un contrat de vente simple ou un contrat d'entreprise.

¹ Le montant réclamé « pour les frais de mise en état » ayant été à l'époque de 13.396,02 euros taxes comprises, ce qui équivalait hors taxes au moment réclamé au même titre dans l'assignation du 6 avril 2017, à savoir 11.449,59 euros.

Les parties demanderesses ne font en outre aucune distinction ni quant à la partie requérante (le syndicat ou l'un quelconque des copropriétaires), ni quant à la qualité en laquelle la revendication est formulée (syndicat pour les parties communes ou bien l'un quelconque des copropriétaires pour des parties privatives), ni quant à la répartition à faire des différentes sommes réclamées entre les sept parties demanderesses. (...).

La simple référence faite au rapport d'expertise établi par l'expert Fernand ZEUTZIUS ne permet pas de pallier à ce défaut de ventilation de la demande, puisque l'expert ZEUTZIUS n'opère, lui non plus, aucune distinction entre les montants devant revenir aux différentes parties (...) ».

En l'espèce, le fait pour la société SOCIETE2.) de s'être rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme, doit être assimilé à une contestation de la validité de l'acte introductif d'instance et, partant, être considéré comme exception de nullité adressée au juge saisi (v. en ce sens : Lux. 30 novembre 2012, n° 130742 du rôle ; Lux. 12 janvier 2018, n° 166961 du rôle ; v. également Cour 1^{er} avril 2003, n° 27214 du rôle, ayant décidé que « *le défendeur qui s'est remis à prudence de justice est censé avoir contesté principalement la demande et ne s'en être rapporté à justice que subsidiairement [...] »*).

L'article 154 du nouveau code de procédure civile dispose, entre autres, que l'assignation doit énoncer l'objet de la demande et contenir, à peine de nullité, l'exposé sommaire des moyens.

L'inobservation des dispositions de l'article 154 est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance. La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

L'assignation doit contenir à peine de nullité l'objet du litige et il n'est pas possible de réparer ce vice par des conclusions subséquentes ou par la simple référence aux pièces versées en cause, ou à la correspondance échangée entre parties (Cour 27 février 2013, n° 37833 du rôle).

Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du nouveau code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement.

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne saurait démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate (Cour 15 juillet 2004, n° 28124 du rôle).

En l'espèce, deux constats s'imposent au sujet du libellé de l'assignation introductive d'instance du 6 avril 2017.

En premier lieu, tel que mis en exergue ci-dessus, les demandes figurant dans l'assignation procèdent indistinctement de l'allégation de vices et malfaçons affectant respectivement parties communes et parties privatives, évitant ainsi délibérément une ventilation certes fastidieuse, mais juridiquement indispensable des demandes. À cela s'ajoute que l'exposé des faits opéré dans l'assignation accroît davantage la confusion en faisant état d'engagements pris par la société SOCIETE2.) « à l'égard des parties requérantes », d'interventions menées par lesdites parties et, enfin, de ce que « les parties demanderesses » requièrent indemnisation de « leur préjudice moral ».

En second lieu, à l'instar de ce qui avait été relevé dans le jugement précité du 17 mars 2017, il demeure qu'aucune précision n'est apportée quant à la nature exacte des relations contractuelles existant entre le syndicat des copropriétaires et la société SOCIETE2.), l'assignation se bornant à indiquer comme bases légales à titre principal les articles 1792 et 2270 du code civil (applicables tant en matière de vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement qu'en matière de contrat d'entreprise), subsidiairement l'article 1147 du même code (soit le droit commun de la responsabilité contractuelle) et plus subsidiairement l'article 1641 et suivants du code civil (soit les dispositions relatives à la vente simple). Les termes de l'exploit introductif d'instance ne permettent ainsi pas de déterminer si la partie demanderesse est liée à la société SOCIETE2.) par un contrat de vente d'immeuble à construire, un contrat de vente simple ou un contrat d'entreprise. Pour preuve de la gêne ainsi créée, tant à l'adversaire qu'au tribunal appelé à statuer, la société SOCIETE2.) situe le litige dans ses premières conclusions sur le terrain de la vente en l'état d'achèvement et développe ses moyens relatifs à la forclusion de l'action sur cette base.

S'il n'est certes pas possible, tel qu'exposé ci-dessus, de réparer le vice du défaut d'indication objet par une référence aux pièces versées en cause, il échet de constater en l'occurrence que le syndicat des copropriétaires ne verse également pas de pièces quant au régime juridique applicable à la construction litigieuse ; pièces qui auraient, par hypothèse et dans certaines conditions, pu permettre au tribunal de procéder aux qualifications des faits et actes en application de l'article 61 du nouveau code de procédure civile.

À cela s'ajoute enfin qu'entre l'assignation du 11 juin 2015 (déclarée nulle par le jugement précité du 17 mars 2017) et celle du 6 avril 2017, introductive de la présente instance, le syndicat des copropriétaires n'a pas jugé utile de modifier sa présentation des différents postes du préjudice allégué. Alors même que les montants en question étaient connus dès le dépôt par l'expert ZEUTZIUS de son rapport d'expertise en date du 1^{er} avril 2014, le syndicat des copropriétaires en effet a attendu ses premières conclusions notifiées le 11 décembre 2017 pour chiffrer concrètement les postes c) et f), sur base dudit rapport ZEUTZIUS, respectivement aux montants de 72.280 et 2.500 euros hors taxes.

Le mode de présentation des faits et des demandes par la demanderesse décrit ci-dessus a eu pour conséquence qu'une fois toutes les conclusions échangées entre parties, le champ du litige se soit élargi au-delà des prévisions de l'article 53 du nouveau code de procédure civile (« *l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties, [celles-ci étant] fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense* »), sans que les difficultés mises en exergue *supra* aient pu être résorbées.

Dans les conditions ainsi exposées et au vu des conclusions de la société SOCIETE2.) et du syndicat des copropriétaires reproduites ci-dessus, une entrave à l'organisation de la défense, qui est le résultat de l'incurie procédurale de la partie demanderesse, est établie dans le chef de la société SOCIETE2.).

Il s'ensuit que l'assignation introductive d'instance du 6 avril 2017 est à déclarer nulle pour cause de libellé obscur.

II. Quant aux demandes accessoires

- *Indemnités de procédure*

Tant le syndicat des copropriétaires que la société SOCIETE2.) ont formulé des demandes en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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

Le syndicat des copropriétaires n'obtenant pas gain de cause, il est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

À défaut pour la société SOCIETE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

- *Exécution provisoire*

Aux termes de l'article 244 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Au vu de l'issue du litige, la demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement est devenue sans objet.

- *Frais et dépens*

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de laisser la totalité des frais et dépens de l'instance à charge du syndicat des copropriétaires.

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 18 septembre 2018,

entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile,

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées,

dit nul l'exploit d'huissier de justice introductif d'instance du 6 avril 2017,

dit non fondées les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit la demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement sans objet,

condamne le syndicat des copropriétaires des résidences RESIDENCE1.) et RESIDENCE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Gérard SCHANK, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.