

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2023TALCH08/00126**

Audience publique du mercredi, 14 juin 2023.

**Numéro du rôle : TAL-2021-08207**

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,  
Fakrul PATWARY, premier juge,  
Hannes WESTENDORF, juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), 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 Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 23 septembre 2021,

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

**ET**

PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit GLODEN,

comparaissant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

**En présence de**

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**intervenant volontairement,**

comparaissant par Maître Nathalie SARTOR, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Entendu la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « SOCIETE1. ») par l'organe de Maître Nathalie SARTOR, avocat, en remplacement de Maître Christian-Charles LAUER, avocat constitué.

Entendue la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. (ci-après « SOCIETE2. ») par l'organe de Maître Nathalie SARTOR, avocat constitué.

Entendue PERSONNE1.) par l'organe de Maître Isabelle HOMO, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

### **1. Procédure**

Par acte de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 23 septembre 2021, SOCIETE1.), comparaissant par Maître Christian-Charles LAUER, a assigné PERSONNE1.) devant le tribunal de ce siège.

La société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, s'est constitué pour PERSONNE1.) en date du 24 septembre 2021.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2021-08207. Elle a été soumise à l'instruction de la 8<sup>e</sup> section.

Par voie de conclusions-intervention déposées le 27 janvier 2022, SOCIETE2.) a déclaré intervenir volontairement dans l'instance opposant SOCIETE1.) à PERSONNE1.).

L'instruction a été clôturée une première fois par ordonnance du 5 mai 2022 et l'affaire a été renvoyée pour plaidoiries à l'audience du 30 novembre 2022.

Au vu du fait que les parties n'avaient pas versé des conclusions de synthèse en application de l'article 194 du Nouveau Code de procédure civile, le magistrat de la mise en état a procédé à la révocation de l'ordonnance de clôture en date du 14 octobre 2022.

L'instruction a été clôturée une seconde fois par ordonnance du 15 décembre 2022 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 17 mai 2023.

À cette audience, l'affaire a été prise en délibéré.

### **2. Préentions des parties**

#### **2.1. SOCIETE1.)**

Par conclusions « récapitulatives » du 17 octobre 2022, SOCIETE1.) fait valoir qu'en tant que promoteur, elle perdrait au fur et à mesure de la livraison la propriété des parties privatives et, seulement au moment de l'achèvement de l'ensemble, la propriété des parties communes en les livrant au syndicat des copropriétaires, respectivement au syndic. SOCIETE1.) serait donc toujours propriétaire des parties communes, ce dans la

mesure où actuellement il ne pourrait pas y avoir de réception des parties communes parce qu'elles ne pourraient pas être livrées en raison des travaux non encore achevés.

SOCIETE1.) prétend qu'en raison de l'intervention volontaire de SOCIETE2.), syndic représentant les copropriétaires, et donc propriétaires des parties communes, qui prenait fait et cause pour elle, son assignation serait recevable.

SOCIETE1.) prétend que PERSONNE1.) jouerait sur les mots et que ce serait bien le syndicat des copropriétaires représenté qui interviendrait par SOCIETE2.), son syndic, dans la procédure. Ce syndicat des copropriétaires aurait bien un intérêt légitime personnel, suffisant, direct et matériel à intervenir dans la procédure. Il y aurait lieu de procéder aux travaux d'étanchéité sur le mur de soutènement, de telle manière que le syndicat des copropriétaires aurait un intérêt manifeste à l'action.

SOCIETE1.) aurait fait construire une résidence située à côté de la propriété des époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) et en 2015 un affaissement de terrain se serait produit de sorte que le terrain de PERSONNE1.) aurait glissé partiellement dans le trou d'excavation situé sur le terrain de SOCIETE1.).

SOCIETE1.) aurait à de nombreuses reprises sollicité l'accord de la partie assignée afin de pénétrer sur son terrain et ce pour le remettre en pristin état. Cette dernière aurait toujours refusé cet accès sauf à exiger paiement d'une indemnité de 20.000.- euros par mois qui est jugée excessive par SOCIETE1.).

Il serait nécessaire de procéder à des travaux d'étanchéité du mur de soutènement afin de garantir la stabilité de la construction de SOCIETE1.) en raison et contre des infiltrations d'eau. Les copropriétaires auraient intérêt à ce que les travaux soient effectués par SOCIETE1.) afin d'éviter d'éventuels dommages à venir à la résidence.

Il n'y aurait pas lieu de procéder par voie de jugement séparé.

Elle demande pour le surplus de statuer conformément à l'acte introductif d'instance.

## **2.2. PERSONNE1.)**

Dans ses conclusions « *récapitulatives* » du 17 octobre 2022, PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de l'assignation du 23 septembre 2021, parce que seul le propriétaire d'une construction édifée en limite de propriété aurait qualité et intérêt à solliciter une servitude de tour d'échelle.

SOCIETE1.) ne rapporterait pas la preuve qu'elle serait propriétaire de la parcelle sur laquelle est construit le mur de soutènement en question sur lequel il faudrait procéder à des travaux d'étanchéité.

PERSONNE1.) fait encore valoir que dès lors que SOCIETE1.) aurait construit ou fait construire la résidence et le mur de soutènement litigieux dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, ces ouvrages étant construits, les acquéreurs en seraient devenus propriétaires. SOCIETE1.) ne serait donc pas propriétaire de l'immeuble litigieux.

Même s'il fallait encore procéder à des travaux d'étanchéité, cela n'empêcherait pas que l'ouvrage soit construit et qu'il ferait partie des parties communes dont les millièmes seraient répartis entre les copropriétaires.

La question de la réception n'aurait pas de lien avec celle de la propriété. En effet, l'acquéreur deviendrait propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de l'avancement des travaux et ce indépendamment de la réception. Le sol appartiendrait aux copropriétaires et il en serait de même du mur de soutènement érigé sur ce sol.

Elle fait encore valoir que l'acte d'intervention volontaire de SOCIETE2.) serait irrecevable parce qu'elle interviendrait en sa qualité de syndic et non pas pour le syndicat des copropriétaires. Or, sous réserve de la recevabilité de l'assignation du 23 septembre 2021, l'acte d'intervention volontaire aurait dû être engagé par le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) représenté par son syndic.

Tant SOCIETE1.) que SOCIETE2.) auraient tort de prétendre que SOCIETE2.) agit en réalité en sa qualité de syndicat de copropriété et ce après que PERSONNE1.) ait soulevé le moyen d'irrecevabilité entachant prétendument l'acte d'intervention. Il n'appartiendrait pas aux parties demanderesse ou intervenante de travestir, de dénaturer ou d'interpréter l'acte d'intervention.

SOCIETE2.) prétendrait qu'elle aurait un intérêt « *manifeste* » sans cependant donner la moindre indication quant à son intérêt légitime, personnel et suffisant, direct ou indirect, matériel ou moral. De même, SOCIETE2.) dirait qu'elle prenait fait et cause pour SOCIETE1.) sans cependant émettre des prétentions à son propre compte.

Même si l'intervention volontaire de SOCIETE2.) était recevable, elle ne pourrait pas régulariser la procédure de SOCIETE1.) introduite par assignation du 23 septembre 2021 qui resterait elle-même irrecevable. En effet, l'intervention volontaire en tant que telle ne pourrait pas avoir comme but de régulariser un acte introductif d'instance vicié *ab initio*.

Elle demande à ce que SOCIETE1.) soit condamnée à lui payer une indemnité de procédure de 4.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et à ce que SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soient condamnées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Elle demande encore un jugement séparé dans le cadre duquel la question de la recevabilité soit tranchée.

### **2.3. SOCIETE2.)**

Par conclusions « *récapitulatives* » du 17 octobre 2022, SOCIETE2.), syndic de la Résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE4.), fait valoir qu'elle est intervenue en sa qualité de syndicat de la copropriété de la résidence ALIAS1.) et ce en qualité de représentant des copropriétaires et partant propriétaires des parties communes.

Ce serait bien le syndicat des copropriétaires qui interviendrait dans la procédure représenté par son syndic SOCIETE2.). Le syndicat des copropriétaires aurait bien un intérêt légitime personnel, suffisant, direct et matériel à intervenir dans la procédure.

Il y aurait lieu de procéder aux travaux d'étanchéité sur le mur de soutènement, de telle manière que le syndicat des copropriétaires aurait un intérêt manifeste et personnel à l'action et qui serait distinct de celui de SOCIETE1.), dès lors qu'il subirait les conséquences préjudiciables résultant de l'absence de finalisation de l'étanchéité du mur de soutènement.

Actuellement, SOCIETE1.) ne pourrait intervenir valablement pour pallier à ces problèmes d'étanchéité. Il y aurait un lien suffisant entre ses prétentions et celles des autres parties.

### **3. Motifs de la décision**

À titre liminaire, il est rappelé que dans le cadre des procédures introduites après le 15 septembre 2021, les parties sont tenues de soumettre au tribunal des conclusions de synthèse conformément à l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile.

#### ***3.1. Quant à la recevabilité***

##### ***3.1.1. Quant à la recevabilité de l'assignation***

Dans ses conclusions « récapitulatives » du 17 octobre 2022, PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de l'assignation du 23 septembre 2021, parce que seul le propriétaire d'une construction édifiée en limite de propriété aurait qualité et intérêt à solliciter une servitude de tour d'échelle.

Le tour d'échelle a été défini comme étant un droit de passage momentané, permettant au propriétaire d'un bâtiment ou d'un mur édifié en limite de propriété, de passer sur le fonds contigu pour réparer le mur ou la façade de ce bâtiment, parce qu'il ne peut y accéder de chez lui. Le tour d'échelle peut être justifié par la théorie de l'abus de droit condamnant le voisin qui refuse d'accorder un passage temporaire sur son fonds. (Cour d'appel, 11 novembre 2020, n° 150/20, n° CAL-2019-00122 du rôle)

Plus précisément, « *le tour d'échelle consiste dans le droit, pour le propriétaire d'un mur ou d'un bâtiment contigu au fonds voisin, de poser, au long de ce mur ou de ce bâtiment, les échelles nécessaires à la réparation, et généralement de faire au long et en dehors de ces ouvrages, tous les travaux indispensables en introduisant sur le fonds voisin les ouvriers avec leurs outils ou échafaudages* » (J. HUGOT, *J.-Cl. Géomètre expert – Foncier*, v° « Servitudes », fasc. 134, « Servitudes. – Tour d'échelle. Échelage », 2017, n° 1, actualisé par H. PÉRINET-MARQUET).

La Cour de cassation française a ainsi retenu ce qui suit :

*« On ne saurait reprocher à un arrêt qui retient qu'en vertu des obligations normales de voisinage et en cas de nécessité, le propriétaire d'un mur peut être autorisé à passer, à titre temporaire, chez son voisin afin d'effectuer des réparations indispensables, d'avoir consacré l'existence d'une servitude d'échelage en l'absence de tout titre conventionnel dès lors que cet arrêt ne reconnaît aucune servitude au profit du fonds*

*du propriétaire de ce mur* » (Cass. fr. civ. III, 15 avril 1982, n°80-17.108, *Bull. civ. III*, n° 93).

La Cour de cassation française reconnaît aujourd'hui l'existence du droit de passage, sans en faire une servitude légale, mais plutôt sur le fondement de l'abus du droit de propriété que commet celui qui refuse, sans motif légitime, le passage sur son fonds. (Cour d'appel, 14 juillet 2021, n° 116/21, n° CAL-2021-00539 du rôle).

En application des règles relatives à l'abus du droit de propriété, il appartient ainsi à la personne qui prétend en souffrir les conséquences de rapporter à la fois l'acte du propriétaire préjudiciable et inutile ainsi que son dommage (J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, *Les biens*, LGDJ, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n° 108, p. 126).

Il en résulte que, contrairement aux affirmations de PERSONNE1.), il n'est pas indispensable que le demandeur dans le cadre d'une action tendant à obtenir un tour d'échelle soit le propriétaire du terrain d'une construction édifiée en limite de propriété.

La qualité pour agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice ou se défend contre une action en justice pour faire reconnaître l'existence d'un droit méconnu et contesté (H. SOLUS et R. PERROT, *Droit Judiciaire privé*, tome I, Sirey, 1961, n<sup>os</sup> 262 et s., pp. 243 et s.). Elle constitue pour le sujet le droit d'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (J. VINCENT, *Rép. Dalloz, Procédure civile et commerciale*, v<sup>o</sup> « Action », 1955, n° 61).

A qualité pour agir celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité pour le faire.

Il s'ensuit que la qualité n'est pas une condition particulière de recevabilité de l'action en justice lorsqu'elle est intentée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, car en principe, le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir sanction (Cour d'appel (référé), 23 octobre 1989, n° 11.429 du rôle).

La vérification de l'existence réelle du droit ou de la lésion invoqués ne produit une incidence que sur le bien-fondé de la demande.

Les demandes de SOCIETE1.) n'étant pas autrement éternées quant à leur recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, celles-ci sont à déclarer recevables pour avoir été introduites dans les forme et délai de la loi.

### ***3.1.2. Quant à la recevabilité de l'intervention volontaire***

Dans ses conclusions « *récapitulatives* » du 17 octobre 2022, PERSONNE1.) fait valoir que l'acte d'intervention volontaire de SOCIETE2.) serait irrecevable parce que cette société interviendrait en sa qualité de syndic et non pas pour le syndicat des copropriétaires. Or, sous réserve de la recevabilité de l'assignation du 23 septembre 2021, l'intervention volontaire aurait dû être engagée par le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) représenté par son syndic.

Il convient de relever que d'après l'article 11 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique.

Pour assurer un fonctionnement efficace à la copropriété, la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat, personne morale dotée d'organes, l'assemblée générale, le syndic, et le cas échéant le conseil syndical. Le syndicat est un groupement légal et imposé. Il prend naissance de plein droit et en même temps que la copropriété (Cour d'appel, 8 décembre 2011, n° 35.467 du rôle).

En vertu de l'article 12 de la prédite loi, le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. L'article 14.4. de cette même loi précise que le syndic représente le syndicat en justice et que les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés au syndic. Ces dispositions sont à interpréter en ce sens que le syndic ne dispose pas d'un pouvoir d'agir en justice qui lui soit personnel, mais ne fait que représenter le syndicat qui est titulaire de l'action (Trib. Luxembourg, 19 janvier 2011, n° 29/2011, n° 122.912 du rôle).

C'est donc le syndicat des copropriétaires qui représente la collectivité des copropriétaires et qui est, quant à lui, représenté en justice par le syndic.

Il s'ensuit que le syndic n'a pas qualité pour agir en justice.

La demande de SOCIETE2.) qui aurait dû intervenir en représentation du syndicat des copropriétaires est partant irrecevable pour défaut de qualité dans le chef de la partie demanderesse en intervention.

En conclusion, il suit de ce qui précède que seule la demande de SOCIETE1.) est recevable.

Les parties n'ayant pas conclu sur le fond de l'affaire, il y a lieu d'inviter les parties à le faire et de réserver le surplus.

### **PAR CES MOTIFS**

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

dit recevable les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. ;

dit irrecevable les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. ;

**avant tout autre progrès en cause :**

invite les parties à conclure sur le fond de l'affaire ;

dit que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. devra **conclure jusqu'au 28 juillet 2023** ;

dit que PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), devra **conclure jusqu'au 15 septembre 2023** ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

tient l'affaire en suspens ;

réserve les droits des parties et les dépens.