

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2023TALCH08/00160**

Audience publique du mercredi, 27 septembre 2023.

**Numéros du rôle : 182.285, 185.957 et NUMERO1.) (Jonction)**

Composition :

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

**I**

**ENTRE**

- 1) PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),
- 4) PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 5) PERSONNE5.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 6) le syndicat des copropriétaires de la résidence PERSONNE6.) et II, établi à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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,

**parties demanderesse**s aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luc KONSBRUCK, en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 13 janvier 2017,

comparaissant par la société PAULY AVOCATS, représentée par Maître Michaël PIROMALLI, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

- 1) la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prêt exploit KONSBRUCK,

ayant comparu initialement par Maître Céline MARCHETTO, avocat, puis par Maître Eyal GRUMBERG, avocat, puis par Maître Jean-François PIERRET, et actuellement par Maître Sonia POLNIASZEK, avocat, demeurant à Dudelange,

- 2) le syndicat des copropriétaires de la résidence PERSONNE7.), sis à L-ADRESSE6.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) 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 n° B NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prêt exploit KONSBRUCK,

ayant comparu initialement par Maître Céline MARCHETTO, avocat, et actuellement par Maître Céline CORBIAUX, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 3) la société anonyme SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prêt exploit KONSBRUCK,

comparaissant par Maître François PRUM, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## II

### ENTRE

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 8 juin 2017,

ayant comparu initialement par Maître Eyal GRUMBERG, avocat, puis par Maître Jean-François PIERRET, avocat, et actuellement par Maître Sonia POLNIASZEK, avocat, demeurant à Dudelange,

### ET

- 1) la société à responsabilité limitée 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 n° B NUMERO6.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

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

ayant comparu initialement par Maître Céline MARCHETTO, avocat, et actuellement par Maître Céline CORBIAUX, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 2) la société anonyme SOCIETE6.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

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

comparaissant par Maître Aurélia COHRS, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

### III

#### ENTRE

la société anonyme SOCIETE6.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 29 mars 2018,

comparaissant par Maître Aurélia COHRS, avocat, demeurant à Luxembourg,

#### ET

la société anonyme SOCIETE7.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO8.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

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

comparaissant par Maître Claude COLLARINI, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

#### LE TRIBUNAL

Entendu PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et le syndicat des copropriétaires de la résidence PERSONNE6.) par l'organe de Maître Mélanie SPONAR, avocat, en remplacement de Maître Michaël PIROMALLI, avocat constitué.

Entendu la société anonyme SOCIETE2.) S.A. par l'organe de Maître Sonia POLNIASZEK, avocat constitué.

Entendu la société anonyme SOCIETE4.) S.A. par l'organe de Maître Romain DEL DEGAN, avocat, en remplacement de Maître François PRUM, avocat constitué.

Entendu la société anonyme SOCIETE7.) S.A. par l'organe de Maître Sandra DENU, avocat, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat constitué.

#### **1. Objet du litige**

L'action de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et le syndicat des copropriétaires de la résidence PERSONNE6.) tend à la réparation de leurs dommages résultants de désordres affectant l'immeuble de résidence PERSONNE6.) et II situé à L-ADRESSE1.), prétendument causé par les travaux de construction de l'immeuble voisin, la résidence PERSONNE7.) situé à L-ADRESSE6.).

## **2. Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 13 janvier 2017, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et le syndicat des copropriétaires de la résidence PERSONNE6.) (ci-après les parties de Maître PAULY), comparaisant par Maître PAULY, ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après la société SOCIETE2.)), au syndicat des copropriétaires de la résidence PERSONNE7.) (ci-après le syndicat PERSONNE7.)) et à la société anonyme SOCIETE4.) S.A. (ci-après la société SOCIETE4.)) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître François PRUM s'est constitué pour la société SOCIETE4.) en date du 26 janvier 2017.

Maître Céline MARCHETTO s'est constituée pour la société SOCIETE2.) et le syndicat PERSONNE7.) le 23 janvier 2017.

Maître Eyal GRUMBERG s'est constitué en tant que nouvel avocat à la Cour, en remplacement de Maître Céline MARCHETTO pour la société SOCIETE2.) en date du 30 janvier 2017.

Maître Céline MARCHETTO a reconfirmé sa constitution d'avocat uniquement pour le syndicat PERSONNE7.) le 31 janvier 2017.

Par exploit d'huissier de justice du 8 juin 2017 la société SOCIETE2.) a fait donner assignation en intervention à la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l. (ci-après la société SOCIETE5.)) et à la société anonyme SOCIETE6.) S.A. (ci-après la société SOCIETE6.)) pour la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuel qui pourrait être prononcée à son égard.

Maître Céline MARCHETTO s'est constituée pour la société SOCIETE5.) en date du 8 juin 2017.

Maître Aurélia COHRS s'est constituée pour la société SOCIETE6.) en date du 9 juin 2017.

Par ordonnance rendue en l'audience du 14 juillet 2017, le juge de la mise en état a ordonné la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numérosNUMERO9.) et NUMERO10.).

Maître Jean-François PIERRET s'est constitué en tant que nouvel avocat à la Cour, en remplacement de Maître Eyal GRUMBERG pour la société SOCIETE2.) le 20 octobre 2017.

Maître Sonia POLNIASZEK s'est constituée en tant que nouvel avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean-François PIERRET pour la société SOCIETE2.).

Par exploit d'huissier de justice du 29 mars 2018 la société SOCIETE6.) a fait donner assignation à son assureur, la société anonyme SOCIETE7.) S.A. (ci-après la société SOCIETE7.)) pour la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuel qui pourrait être prononcée à son égard.

Maître Claude COLLARINI s'est constitué pour la société SOCIETE7.) en date du 4 avril 2018.

Par ordonnance du 24 avril 2018, le juge de la mise en état a ordonné la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros NUMERO11.) et NUMERO1.).

Maître Céline CORBIAUX s'est constituée en tant que nouvel avocat à la Cour en remplacement de Maître Céline MARCHETTO pour le syndicat PERSONNE7.) en date du 8 octobre 2019.

La société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS S.à r.l., représentée par Maître Michaël PIROMALLI s'est constituée en tant que nouvel avocat à la Cour en remplacement de Maître Claude PAULY pour PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et le syndicat des copropriétaires de la résidence PERSONNE6.) en date du 3 octobre 2022.

Par jugement n° 2021TALCH08/00167 du 1<sup>er</sup> décembre 2021, le tribunal a reçu les demandes en la forme, rejeté le moyen du libellé obscur, dit les exploits du 13 janvier 2017 et du 8 juin 2017 recevables, avant tout autre progrès en cause, ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture, en application des articles 57 et 225 du Nouveau Code de procédure civile, afin de permettre aux parties de prendre position quant à la réalisation des travaux de réfection et de verser des pièces supplémentaires le cas échéant, a invité les parties de conclure sur la prédite question, sursis à statuer et réservé les droits des parties ainsi que les frais et dépens.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 23 mars 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 20 septembre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

### **3. Prétentions et moyens des parties**

L'exposé des faits et des demandes résulte à suffisance du jugement interlocutoire 2021TALCH08/00167 du 1<sup>er</sup> décembre 2021. Ne sont repris ici que les prétentions et moyens des parties postérieures à ce jugement.

### **3.1. PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE8.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et le syndicat des copropriétaires de la Résidence PERSONNE6.)**

Les parties de Maître PIROMALLI maintiennent que la société SOCIETE4.) aurait représenté son assureur la société SOCIETE2.) lors des opérations d'expertise. Elle soutient que l'expertise serait opposable à toutes les parties.

Elles font valoir que tous les travaux auraient été réalisés pour le prix prévu par l'expert WIES. Elles se réfèrent aux pièces annexes du rapport d'expertise WIES, aux photographies versées, ainsi qu'aux factures supplémentaires versées pour établir le bien fondé de leurs demandes.

Quant aux dommages relatifs aux parties communes, le poste « *autres travaux relatifs aux façades et aux dégâts situés dans la cour arrière* » ne serait plus à prendre en compte, de sorte que le montant à retenir serait de 2.431,10.- euros.

Elles concluent à un trouble anormal au sens de l'article 544 du Code civil.

Elles rappellent que la demande est encore basée sur les dispositions de l'article 1384 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, sinon plus subsidiairement les dispositions de l'article 1386 du Code civil, sinon encore plus subsidiairement les articles 1382 et 1383 du Code civil.

A titre infiniment subsidiaire, elles offrent de prouver par toutes voies de droit, principalement par expertise, toutes autres voies de droit réservées, que les dégâts invoqués trouvent bien leur origine dans les travaux exécutés au niveau de l'immeuble voisin, que les préjudices invoqués seraient parfaitement justifiés et que l'analyse et les conclusions de l'expert WIES sont correctes.

### **3.2. La société SOCIETE2.)**

La société SOCIETE2.) estime que la déclaration des parties de Maître PIROMALLI qu'« *il est assez difficile pour les parties concluantes de verser toutes les factures de paiement pour chacun des postes de préjudice* » constituerait un aveu judiciaire au sens de l'article 1356 du Code civil.

Elle explique que les parties demanderesses seraient par conséquent incapables de prouver les préjudices allégués tant dans leur principe que dans leur montant.

Quant aux pièces supplémentaires versées par les parties demanderesses, celles-ci ne sauraient établir un dommage, une faute ou un lien causal susceptible d'engager une responsabilité et d'obtenir une réparation.

Elle conteste encore les factures versées par les parties demanderesses, alors que certaines des prédites factures auraient été incluses dans le rapport WIES qui lui est

inopposable. Les autres factures n'établiraient pas le lien avec un prétendu dommage, mais résulteraient de travaux d'amélioration souhaités par les parties demanderesses.

Quant à la demande d'expertise judiciaire, la société SOCIETE2.) s'y oppose en invoquant l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile. Elle estime que faire analyser par un expert judiciaire l'expertise WIES lui étant inopposable consisterait à la rendre opposable, ce qui ne serait pas possible.

### **3.3. Le syndicat PERSONNE7.) et la société SOCIETE5.)**

Le syndicat PERSONNE7.) et la société SOCIETE5.) estiment que les parties demanderesses ne verseraient pas de preuves suffisantes afin d'établir le bien-fondé de leur demande.

Quant à la demande d'expertise judiciaire, ils s'y opposent en invoquant l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile.

### **3.4. La société SOCIETE4.)**

La SOCIETE4.) rappelle qu'elle ne représente que ses propres intérêts à l'exclusion de toute autre partie tel que l'a retenu le jugement interlocutoire.

Quant à la demande d'expertise judiciaire, la société SOCIETE4.) s'y oppose en invoquant l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile. Elle précise que les travaux de réfection auraient déjà été réalisés, de sorte qu'il n'est plus possible de procéder par voie d'expertise.

### **3.5. La société SOCIETE6.)**

La société SOCIETE6.) estime qu'il serait impertinent pour les parties demanderesses de plaider à nouveau sur le caractère opposable du rapport d'expertise WIES, alors que cette question serait revêtue de l'autorité de chose jugée. Le Tribunal se serait déjà prononcé dans son précédent jugement sur cette question et le rapport d'expertise WIES pourrait tout au plus être considéré comme simple élément de preuve à apprécier parmi d'autres, sans pouvoir être utilisé comme preuve exclusive.

Elle explique que les parties demanderesses feraient un aveu judiciaire de leur carence dans l'administration de la preuve.

Quant aux pièces supplémentaires versées par les parties demanderesses, celles-ci ne permettraient pas d'établir les préjudices subis en lien causal avec les travaux réalisés par la société SOCIETE6.). Aucun document versé en cause ne se prononcerait sur la cause des désordres allégués.

Quant à la demande d'expertise judiciaire, la société SOCIETE6.) s'y oppose en invoquant l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile. Elle précise que les travaux de réfection auraient déjà été réalisés, de sorte qu'il ne serait plus possible de procéder par voie d'expertise.

Quant à la couverture de son assureur SOCIETE7.), la société SOCIETE6.) conteste les développements de son assureur.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE6.) demande au cas où le Tribunal ferait droit à la demande de la société SOCIETE2.) et viendrait à constater que la société SOCIETE6.) aurait tardivement déclaré le sinistre auprès de la société SOCIETE7.), de dire que cette omission serait intégralement imputable à la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE5.) (formant l'association momentanée PERSONNE7.)) et par conséquent celles-ci devraient tenir quitte et indemne la société SOCIETE6.) de toute condamnation éventuellement prononcée à son encontre.

### **3.6. La société SOCIETE7.)**

La société SOCIETE7.) rappelle que l'expertise WIES ne lui serait pas opposable et que par conséquent elle ne suffirait pas pour fonder une condamnation. Le moyen selon lequel il serait difficile pour les parties demanderesse de produire toutes les factures ou des éléments de preuve afin d'établir la réalité de leur préjudice en raison de l'ancienneté de l'apparition des premiers désordres ne saurait valoir, alors qu'il leur incombe la charge de la preuve.

Quant à la demande d'expertise judiciaire, la société SOCIETE7.) s'y oppose en invoquant l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile. Elle précise que les travaux de réfection auraient déjà été réalisés, de sorte qu'il n'est plus possible de procéder par voie d'expertise.

## **4. Motifs de la décision**

Il y a lieu de rappeler que dans son jugement n° 2021TALCH08/00167 du 1<sup>er</sup> décembre 2021, le tribunal a déclaré que l'expertise WIES du 9 janvier 2015 n'est pas opposable à la société SOCIETE2.), à la société SOCIETE5.), au syndicat PERSONNE7.), à la société SOCIETE7.) ainsi qu'à la société SOCIETE6.), alors qu'elles n'étaient ni appelées ni représentées aux opérations d'expertise.

Cette question étant revêtue de l'autorité de la chose jugée, il n'est plus possible de revenir sur cette question, peu importe l'insistance des parties de Maître PIROMALLI.

Pour rappel, les parties de Maître PIROMALLI expliquent que les parties demanderesse sub. 1) à 5) sont les copropriétaires de la résidence PERSONNE6.) et agiraient pour autant que leur partie privative serait concernée. Le syndicat de la résidence PERSONNE6.) agirait pour les parties communes dudit immeuble.

Les appartements privatifs et les parties communes auraient subi de graves problèmes d'infiltrations d'eau. Ces problèmes proviendraient de la construction de la résidence PERSONNE7.), bâtiment voisin de l'immeuble des demandeurs.

La société SOCIETE2.) aurait été le promoteur de l'immeuble PERSONNE7.) et la société SOCIETE4.) l'assureur tous risques chantier (ci-après TRC) du promoteur.

Les demandeurs recherchent la responsabilité de SOCIETE2.), de son assureur la société SOCIETE4.) et du syndicat PERSONNE7.) principalement sur base de l'article 544 du Code civil, sinon subsidiairement sur base des dispositions de l'article 1384 alinéa 1<sup>er</sup> du Code Civil, sinon plus subsidiairement sur base des dispositions de l'article 1386 du Code civil, sinon encore plus subsidiairement sur base des dispositions des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Pour consacrer la théorie jurisprudentielle des troubles de voisinage, le législateur a, par la loi du 2 juillet 1987, modifié l'article 544 du Code civil et lui a donné la teneur suivante: « *la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents* ».

Cette disposition met en relief le caractère objectif de la responsabilité basée sur les inconvénients du voisinage. Le législateur a ainsi jugé utile d'insister sur l'obligation de celui qui exerce son droit de propriété de sauvegarder les intérêts légitimes d'autrui. Le droit de propriété est limité par le droit de propriété de ses voisins.

Ainsi, lorsqu'un propriétaire, par l'usage qu'il fait de son immeuble est, pour les propriétés voisines, une source d'inconvénients dépassant la mesure de ce que l'usage oblige à supporter entre voisins, il est tenu à réparation et il doit rétablir l'équilibre des droits équivalents qu'il a rompu.

Il y a lieu à réparation dès lors qu'une relation directe de cause à effet est établie entre le trouble invoqué et le préjudice souffert par le voisin, à condition toutefois que ce préjudice, à analyser *in concreto*, soit sérieux et excède la norme des inconvénients normaux. Les troubles peuvent se traduire par toutes sortes de désordres, l'anomalie du trouble causant un dommage suffisant à entraîner réparation.

Si la responsabilité pour trouble de voisinage existe en dehors de toute faute caractérisée du propriétaire qui use de son droit dans un intérêt sérieux et légitime, l'importance du préjudice souffert par la victime ouvrant le droit d'agir, encore faut-il, pour la mise en œuvre de la responsabilité découlant de l'article 544 du code civil, qu'il existe un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, étant observé que conformément à l'article 1315, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil, il appartient à celui qui se prévaut d'un tel trouble, d'en prouver le fait sous-jacent, ainsi que le dommage en résultant.

Il appartient donc aux demandeurs de prouver qu'ils ont subi un préjudice, le lien de causalité, ainsi que l'anormalité du trouble sans devoir prouver une quelconque faute.

Pour ce faire, les demandeurs entendent prouver ces conditions par le rapport d'expertise WIES. L'expertise pouvant être prise en compte en tant qu'élément de preuve, il appartient aux demandeurs de produire d'autres pièces à l'appui de leurs demandes, alors que le Tribunal ne peut pas se baser exclusivement sur un rapport d'expertise inopposable aux autres parties afin de fonder une éventuelle condamnation.

Quant aux préjudices, les demandeurs se réfèrent aux devis et quelques factures annexées au rapport d'expertise WIES. Ils ont encore versé plusieurs preuves de

paiements relatives aux factures et devis versés, de sorte qu'il y a lieu d'admettre qu'un préjudice est prouvé.

En ce qui concerne la relation de cause à effet entre le trouble invoqué et le préjudice souffert, tel que décrit précédemment, le rapport d'expertise WIES à lui seul ne peut fonder une condamnation. Les parties de Maître PIROMALLI versent des photos qui corroboreraient les différentes infiltrations provenant du chantier de l'immeuble voisin. Tel que l'a retenu le tribunal, celui-ci ne disposant pas des connaissances techniques adaptées, il n'est pas en mesure de tirer de quelconques conclusions à partir des prédites photos. Le tribunal constate d'ailleurs que les photos ne sont pas libellées, ni situées dans le temps et pourraient difficilement établir la relation de cause à effet des travaux de la résidence PERSONNE7.) sur la résidence PERSONNE6.) et II.

Le tribunal disposant cependant d'éléments de preuve pouvant établir la réalité des troubles allégués, le tribunal a par son jugement n° 2021TALCH08/00167 du 1<sup>er</sup> décembre 2021 demandé aux parties de l'informer si les travaux de réfection ont déjà été réalisés ou non. L'intérêt de cette question aurait été de procéder par une expertise judiciaire et contradictoire.

Les parties de Maître PIROMALLI confirment que les travaux ont déjà été réalisés, de sorte qu'il n'est plus possible de constater les désordres ni de les imputer aux travaux de construction de la résidence PERSONNE7.). Une expertise judiciaire n'est partant plus opportune.

Quant à la mission d'expertise judiciaire proposée par les parties de Maître PIROMALLI, le tribunal constate qu'elle vise à faire analyser le rapport d'expertise WIES et partant de rendre une expertise inopposable, opposable aux parties défenderesses.

Si le juge a le pouvoir discrétionnaire tant d'ordonner une mesure d'instruction, que de rejeter une demande tendant à l'institution d'une telle mesure, l'article 351, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile énonce toutefois un principe de subsidiarité suivant lequel « *en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve* », corollaire de l'article 58 d'après lequel « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Conformément au principe précité il y a lieu de rejeter la demande d'expertise judiciaire telle que formulée par les parties demanderesses.

Il s'ensuit que la preuve de la cause en lien avec les préjudices subis par les parties demanderesses n'est pas établie et ne peut plus être établie, étant donné que les travaux de réfection ont été faits, de sorte qu'il y a lieu de rejeter la demande formulée sur base des articles 544 du Code civil.

La demande est encore basée subsidiairement sur les dispositions de l'article 1384 alinéa 1<sup>er</sup> du Code Civil.

Les demandeurs n'ayant pas prouvé qu'il s'agit des travaux de la résidence PERSONNE7.) qui ont occasionné leurs préjudices, la demande basée sur la responsabilité d'une chose que l'on a sous sa garde est également à déclarer non fondée.

La demande est basée plus subsidiairement sur les dispositions de l'article 1386 du Code Civil.

Aux termes de l'article 1386 du Code civil, le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction.

Il y a lieu de rappeler que pour que l'article 1386 du Code civil puisse trouver application, il faut que la chose qui engendre le dommage réponde à la notion technique de bâtiment, que l'évènement dommageable procède de la ruine, et que cette ruine elle-même provienne des vices prévus par la loi, à savoir résulter, soit d'un défaut d'entretien, soit d'un vice de construction.

Il n'est pas contesté qu'il s'agit bien d'un bâtiment.

La « ruine » s'identifie à la chute involontaire, totale ou partielle, de matériaux de l'immeuble, ce qui explique que la détérioration ne se traduisant pas par un effondrement ne rentre pas dans le champ de l'article 1386 du Code civil.

Il n'est pas établi quel évènement aurait occasionné les préjudices des parties demanderesses. Il n'est d'ailleurs pas même allégué qu'une chute de matériaux aurait causé les préjudices subis.

Il s'ensuit que la condition de la « ruine du bâtiment » n'est pas remplie en l'espèce et que par conséquent la demande des parties de Maître PIROMALLI sur base de l'article 1386 du Code civil est à déclarer non fondée.

La demande est basée encore plus subsidiairement sur les dispositions des articles 1382 et 1383 du Code civil, soit la responsabilité délictuelle.

La cause même du dommage n'ayant pas été établie, aucune faute n'est prouvée, de sorte que la demande des parties de Maître PIROMALLI sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil est à déclarer non fondée.

La responsabilité des assureurs ne peut par conséquent pas non plus être retenue, alors que la demande des parties demanderesses dirigée contre les assurés a été déclarée non-fondée.

Il s'ensuit que les demandes des parties PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE8.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et le syndicat des copropriétaires de la Résidence PERSONNE6.) et II sont non fondées sur toute les bases légales invoquées.

## **5. Demandes accessoires**

### **5.1. Procédure abusive et vexatoire**

La société SOCIETE6.) demande reconventionnellement la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 5.000.- euros,

Cette demande n'est cependant pas fondée, étant donné que l'action en justice est un droit dont l'exercice ne dégénère en faute que si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière ou inexcusable. Il en est également ainsi lorsque le titulaire du droit a agi avec une légèreté blâmable ou lorsqu'un préjudice résulte de la faute même non grossière et dolosive (cf. G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>e</sup> éd., Pasirisie luxembourgeoise 2014, n° 85), ce qui n'est pas établi en l'espèce. La société SOCIETE6.) reste en effet en défaut de prouver tant une intention malicieuse de la partie adverse que le préjudice allégué.

Il s'ensuit que la société SOCIETE6.) est à débouter de sa demande reconventionnelle en octroi de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du Code civil.

## **5.2. Indemnité de procédure**

Les parties de Maître PIROMALLI demandent la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, des parties assignées sub. 1) à 3) à leurs payer une indemnité de procédure de 6.000.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE6.) demande la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de 3.000.- euros sur la même base.

La société SOCIETE2.) demande la condamnation de chacune des parties adverses au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

Le syndicat PERSONNE7.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, des parties demanderesses à lui payer le montant 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE5.) demande enfin la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code.

La société SOCIETE7.) demande encore la condamnation de la société SOCIETE6.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros 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 (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du rôle).

Au vu de l'issue du litige, les parties de Maître PIROMALLI sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant de la société SOCIETE6.), la société SOCIETE2.), le syndicat PERSONNE7.), la société SOCIETE5.) et la société SOCIETE7.), le tribunal estime qu'ils ne démontrent pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leur demande est également non fondée.

### **5.3. Frais et dépens de l'instance**

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE8.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et le syndicat des copropriétaires de la Résidence PERSONNE6.) et II, succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance et il y a lieu d'en ordonner la distraction au profit de Maître Sonia POLNIASZEK, Maître Céline CORBIAUX, Maître Aurélia COHRS, Maître Claude COLLARINI, chacun pour sa part.

## **PAR CES MOTIFS**

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

statuant en continuation du jugement n° 2021TALCH08/00167 du 1<sup>er</sup> décembre 2021 ;

déclare la demande principale non fondée ;

partant rejette la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et du syndicat des copropriétaires de la résidence PERSONNE6.) ;

rejette la demande de la société anonyme SOCIETE6.) S.A. en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire ;

rejette les demandes respectives de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), du syndicat des copropriétaires de la résidence PERSONNE6.), de la société anonyme SOCIETE2.) S.A., du syndicat des copropriétaires de la résidence PERSONNE7.), de la société anonyme SOCIETE4.) S.A., de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l., de la société anonyme SOCIETE6.) S.A. et de la société anonyme SOCIETE7.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et le syndicat des copropriétaires de la résidence PERSONNE6.) aux

frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Sonia POLNIASZEK, Maître Céline CORBIAUX, Maître Aurélia COHRS, Maître COLLARINI, chacun pour sa part, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.