

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2025TALCH08/00132**

Audience publique du mercredi, 2 juillet 2025.

**Numéro du rôle : 168.012**

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,  
Hannes WESTENDORF, juge,  
Elodie DA COSTA, juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

le syndicat des copropriétaires de la résidence sise 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-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 6 octobre 2014,

comparaissant par Maître Jean TONNAR, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

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,

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

comparaissant par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour S.à.r.l., représentée par Maître François CAUTAERTS, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Objet du litige

Le litige a trait à la demande du Syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE4.), (ci-après le SOCIETE3.)) tendant à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la société SOCIETE2.)) au paiement du montant de 97.527,25.- euros au titre tant du coût estimé des travaux de réfection nécessaires à la remise en état de la résidence sise à L-ADRESSE4.) (ci-après la ADRESSE5.)) que de la réparation du prétendu préjudice ainsi subi.

### 2. Antécédents procéduraux

Par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 18 juin 2008, la société SOCIETE2.), comparaissant par Maître Jacques WOLTER, a fait donner assignation à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE3.)) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège pour les voir condamner au paiement du solde du prix de vente de l'appartement acquis par ces derniers.

Maître Jean TONNAR s'est constitué pour les époux PERSONNE3.).

Pour s'opposer au paiement, les époux PERSONNE3.) ont invoqué l'existence de vices et malfaçons affectant les parties privatives et communes de l'immeuble construit par la société SOCIETE2.). Ils ont sollicité reconventionnellement l'obtention de dommages et intérêts de l'ordre de 7.500.- euros.

L'affaire a été inscrite au registre des rôles sous le numéro 115.726. Elle a été soumise à l'instruction de la 17e section.

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 20 novembre 2008, le SOCIETE3.), comparaissant par Maître Jean TONNAR, a fait assigner la société SOCIETE2.) à comparaître devant le juge des référés pour voir ordonner une mesure d'instruction.

A l'appui de son assignation, il faisait exposer que depuis la fin des travaux de construction et la remise des clés des problèmes d'humidité suite à des infiltrations d'eau se seraient manifestés notamment dans les garages souterrains et dans les caves de l'immeuble ainsi qu'au niveau de l'accès au parking.

Par ordonnance de référé n° 28/2009 du 20 janvier 2009, le juge des référés a ordonné une expertise et commis pour y procéder l'expert Luciano BERALDIN, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de : constater les problèmes d'humidité affectant l'immeuble depuis la remise des clés, en déterminer l'origine et les causes et préconiser les moyens aptes à y remédier et évaluer le coût de la remise en état.

L'expert BERALDIN a déposé un rapport intermédiaire le 20 avril 2009. Il a déposé son rapport définitif en date du 29 septembre 2010.

L'instruction dans le rôle 115.726 a été clôturée par ordonnance de clôture du 9 novembre 2011.

Par jugement n° 11/2012 du 11 janvier 2012, le tribunal, 17e section, a reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme ; les a dit non fondées ; partant en a débouté ; a débouté toutes les parties de leur demande d'une indemnité de procédure et a condamné la société SOCIETE2.) aux frais de l'instance, avec distraction au profit de Maître Jean TONNAR qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

### **3. Procédure**

Par exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 6 octobre 2014, le SOCIETE3.), comparaissant par Maître Jean TONNAR, a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Jacques WOLTER s'est constitué pour la société SOCIETE2.) en date du 13 octobre 2014.

L'affaire a été inscrite au registre des rôles sous le numéro 168.012. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

Par ordonnance du juge de la mise en état du 19 avril 2016, l'instruction a été clôturée sur la question de la forclusion.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 10 mai 2016.

Le 30 mai 2016, une rupture du délibéré a été ordonnée aux fins de permettre à Maître Jean TONNAR de verser le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la ADRESSE5.) du 14 janvier 2013, dont il a fait état dans son corps de conclusions notifié en date du 10 septembre 2015.

En date du 1<sup>er</sup> juin 2016, Maître Jean TONNAR a déposé la pièce concernée au greffe du tribunal.

L'instruction de l'affaire a de nouveau été clôturée sur la question de la forclusion en date du 7 juin 2016 et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du même jour.

Par jugement n° 147/2016 du 21 juin 2016, le tribunal a reçu la demande en la forme ; a dit que les parties sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement ; a dit que le SOCIETE3.) a qualité à agir contre la société SOCIETE2.) ; a dit que le SOCIETE3.) n'est pas forclos à agir contre la société SOCIETE2.) ; partant a rejeté le moyen de forclusion soulevé par la société SOCIETE2.) ; a ordonné à la société SOCIETE2.) de communiquer les rapports dressés par l'expert Luciano BERARDIN en date des 20 avril 2009 et 29 septembre 2010 ; a renvoyé le dossier aux parties pour un complément d'instruction ; a réservé le surplus de l'affaire et les frais.

Maître Jean TONNAR a conclu le 22 septembre 2016.

Maître Jacques WOLTER a conclu sous injonction le 9 décembre 2016.

Par exploit d'huissier du 12 décembre 2016, la société SOCIETE2.) a relevé appel du prédit jugement qui ne lui avait pas été signifié.

L'affaire a été inscrite au registre de la Cour sous le numéro 44.315. Elle a été soumise à l'instruction de la 2e chambre.

Par arrêt N°151/18 – II-CIV du 11 juillet 2018, la Cour d'appel, 2e chambre, a dit l'appel irrecevable ; a dit non fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par la société SOCIETE2.) ; a condamné la société SOCIETE2.) à payer au SOCIETE3.) une indemnité de procédure de 1.500,- euros ; a condamné la société SOCIETE2.) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.

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

La société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL s'est constituée en remplacement de Maître Jacques WOLTER pour la société SOCIETE2.) en date du 6 octobre 2020.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 27 octobre 2020 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 24 novembre 2020 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par l'article 2, paragraphe 2 de la loi du 20 juin 2020 portant 1° prorogation de mesures concernant - la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite, - certaines adaptations de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales, - la suspension des délais en matière juridictionnelle, et - d'autres modalités procédurales, 2° dérogation temporaire aux articles 74, 75, 76 et 83 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat, 3° dérogation temporaire aux articles 15 et 16 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, et 4° modification de l'article 89 de la loi modifiée du 8 mars 2017 sur la nationalité luxembourgeoise (Journal officiel A523 du 24 juin 2020).

Les mandataires des parties ont été informés par ce même bulletin de la composition du Tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 24 novembre 2020 par le Président de chambre.

Par jugement n°2020TALCH08/00260 du 22 décembre 2020, le tribunal a révoqué l'ordonnance de clôture pour permettre aux parties de conclure quant au point suivant : le tribunal a en effet constaté que le jugement rendu en date du 11 janvier 2012 par la 17<sup>e</sup> section a été rendu sur base du rapport définitif BERARDIN du 29 septembre 2010 qui est actuellement en discussion dans le cadre du présent litige. Or, ce même jugement a retenu la responsabilité de la société SOCIETE2.) pour les problèmes d'étanchéité du parking et du débarras du sous-sol, pour ceux liés aux panneaux des balcons et pour

ceux liés à la séparation de la terrasse, ces trois types de problèmes concernant des parties communes. Le tribunal a encore constaté que le coût des frais de remise en état de ces problèmes a été estimé par le tribunal au minimum au montant de 14.709,49.- euros, montant correspondant au solde des factures restées impayées par les époux PERSONNE3.), à charge pour ces derniers néanmoins de réinvestir ce montant dans la réfection desdits problèmes, ce qui visiblement n'avait pas été fait. Ce faisant, le tribunal a donc procédé par voie de compensation réciproque des créances. Ce jugement a été signifié par les époux PERSONNE3.) à la société SOCIETE2.) en date du 6 février 2012 et a acquis force exécutoire, de sorte à ce que le tribunal en a déduit que la société SOCIETE2.) s'est libérée de toute obligation à l'égard du SOCIETE3.) en ce qui concerne ces trois types de problèmes déterminés et ce au moins à hauteur du montant de 14.709,49.- euros. Le tribunal estimant que cette question et son implication éventuelle sur le litige en cours n'a pas été débattue, il a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture et renvoyé le dossier aux parties pour leur permettre de conclure sur le point relevé ci-avant. Dans la mesure où cette question a un impact direct sur la demande du SOCIETE3.) qui se base également sur le rapport définitif BERARDIN du 29 septembre 2010, les parties ont également été invitées à adapter et à récapituler leurs prétentions et moyens.

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

Par jugement n°2022TALCH08/00177 du 16 novembre 2022, le Tribunal a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture au vu du fait que le SOCIETE3.), se contentant de contester le jugement du 22 décembre 2020, n'avait pas donné suite à la demande du Tribunal de récapituler ses moyens et prétentions en raison du fait que le Tribunal avait décidé dans le prédit jugement que la société SOCIETE2.) s'est libérée de toute obligation à l'égard du SOCIETE3.) en ce qui concerne les problèmes d'étanchéité du parking et du débarras au sous-sol, pour ceux liés aux panneaux des balcons et enfin pour ceux liés à la séparation de la terrasse, et ce pour au moins à hauteur du montant de 14.709,49.-euros. Le Tribunal a partant ordonné au SOCIETE3.) de récapituler ses prétentions et moyens, tout en laissant la possibilité à la société SOCIETE2.) de pouvoir y répliquer.

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

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 14 juillet 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 11 octobre 2023 pour plaidoiries.

Les mandataires des parties ont été informés par la même ordonnance de la composition du tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 11 octobre 2023 par le Président de chambre.

Par jugement n°2023TALCH08/00186 du 15 novembre 2023, le Tribunal a dit la demande en indemnisation des panneaux de balcons pour un montant de 39.122,46.- euros irrecevable, a, avant tout autre progrès en cause, ordonné une expertise

complémentaire et a nommé expert Luciano BERARDIN, avec la mission d'actualiser les coûts des travaux de remise en état déjà fixés dans le rapport du 29 septembre 2010 à l'indice de la construction actuel, a ordonné à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de payer à l'expert la somme de 500.- euros à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération ou de la consigner auprès de la Caisse des consignations au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile, a dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir le juge chargé de la surveillance de cette mesure, a dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 1<sup>er</sup> février 2024 au plus tard, a chargé Madame le Vice-Président Sandra ALVES ROUSSADO de la surveillance de cette mesure d'instruction, a dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ce magistrat de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer, a dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par Madame le Président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plume, a sursis à statuer pour le surplus, a réservé les demandes et les frais et dépens de l'instance et a tenu l'affaire en suspens.

L'expert Luciano BERARDIN a déposé son rapport d'expertise complémentaire en date du 7 mars 2024.

Maître Jean TONNAR a conclu en date du 23 mai 2024.

La société d'avocats SOCIETE4.) SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître François CAUTAERTS, s'est constituée pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, en remplacement de la société d'avocats SOCIETE4.) SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jacques WOLTER.

Maître François CAUTAERTS a conclu en date du 28 octobre 2024.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 1<sup>er</sup> avril 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 18 juin 2025 pour plaidoiries.

Les mandataires des parties ont été informés par ce même bulletin de la composition du Tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 18 juin 2025 par le Président de chambre.

#### **4. Préentions et moyens des parties**

**Le SOCIETE0.)** fait valoir que la responsabilité de la société SOCIETE2.) aurait été constatée judiciairement.

L'expert BERALDIN aurait précisé dans son rapport du 19 janvier 2024 les montants actualisés nécessaires à l'indemnisation du préjudice du SOCIETE3.) DES COPROPRIETAIRES, en retenant une somme totale de 50.305,63.- euros.

La responsabilité de la société SOCIETE2.) aurait déjà été retenue dans les préjudices dégâts et il y aurait lieu de la condamner pour le préjudice montant, déduction faite des sommes prises en compte au bénéfice des époux PERSONNE3.).

Ainsi, de ce montant, il y aurait lieu de déduire le montant de 14.709,49.- euros, correspondant à la somme déduite des préjudices travaux en faveur des époux PERSONNE3.).

Ainsi, la société SOCIETE2.) devrait être condamnée au montant total de 35.596,14.- euros (= 50.305,63 – 14.709,49) à titre de frais de remise en état de l'immeuble conformément aux conclusions de l'expert BERALDIN.

Le SOCIETE3.) DES COPROPRIETAIRES insiste encore pour que la demande en dédommagement de son trouble de jouissance soit prise en considération.

En effet, il ne ferait aucun doute que la société SOCIETE2.) n'aurait fait que retarder les réparations par ses fausses promesses d'intervention, respectivement des interventions qui se seraient révélées catastrophiques, car elles n'auraient eu pour effet que d'aggraver les problèmes de la résidence.

Les propriétaires se seraient retrouvés dans un immeuble qui n'aurait jamais été terminé et de nombreux travaux auraient été mal réalisés, laissant un immeuble dans un état déplorable.

Le fait pour la société SOCIETE2.) de prétendre que cette situation n'aurait pas eu d'impact sur la copropriété et ses résidents, serait scandaleux et montrerait bien le peu d'intérêt de la société SOCIETE2.) vis-à-vis de ses clients.

Il y aurait partant lieu de faire droit à la demande en condamnation de 25.000.- euros pour le non-respect de l'obligation d'exécution de bonne foi et pour le préjudice subi en raison des tracasseries causées suite aux vices et malfaçons constatés, alors que le SOCIETE0.) aurait envoyé d'innombrables courriers pour que la société SOCIETE2.) redresse les erreurs commises.

Cette demande serait légitime car il aurait été nécessaire près de 16 années de procédure pour faire reconnaître le dommage que continuerait de subir le SOCIETE0.).

Le SOCIETE0.) fonde cette demande sur les articles 1134 et suivants du Code civil, sur l'article 1152 du Code civil, sinon en ordre subsidiaire sur les articles 1382 et suivants du Code civil.

Le SOCIETE0.) estime que le dommage subi par la copropriété serait évident, car la société SOCIETE2.) n'aurait pas respecté ses engagements contractuels en construisant un immeuble exsangue de vices, ce qui aurait causé des troubles affectant la copropriété par l'apparition de multiples vices qui auraient été révélés par l'expert BERALDIN.

La société SOCIETE2.) aurait laissé perdurer la situation en n'effectuant pas les travaux de réfection nécessaires, malgré les promesses d'intervention depuis 2012. Une telle attitude n'aurait fait qu'augmenter le trouble affectant la copropriété.

Ainsi, il y aurait lieu de faire droit à la demande en réparation du trouble ayant affecté la copropriété.

Quant aux frais, le SOCIETE0.) fait valoir qu'il aurait dû s'acquitter des honoraires de l'expert Luciano BERALDIN concernant l'expertise du 29 septembre 2010 pour un montant de 2.828,28.- euros pour le rapport, suivant facture du 16 septembre 2010.

Il estime qu'il serait injuste de laisser à sa charge les frais d'expertise nécessaires par les agissements de la société SOCIETE2.).

Il demande partant la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 2.828,28- euros, avec les intérêts légaux à partir du décaissement, sinon à partir de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

Il estime qu'il serait également injuste de laisser à sa charge des frais de la procédure de référé résultant de la signification par voie d'huissier de l'assignation en référé-expertise. Le montant de la facture de l'huissier s'élèverait à 119,99.- euros.

Il demande partant également la condamnation de la société SOCIETE2.) au montant de 119,99.- euros, avec les intérêts légaux à partir du décaissement, subsidiairement à partir de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

Le SOCIETE0.) augmente encore sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à la somme de 10.000.- euros, estimant que la procédure aurait été rendue particulièrement difficile en raison du refus incompréhensible de la société SOCIETE2.) de reconnaître la réalité des dégâts affectant l'immeuble.

**La société SOCIETE2.)** estime que la demande du SOCIETE0.) en indemnisation des frais de l'instance de référé-expertise, serait une demande nouvelle et partant irrecevable. Elle estime qu'il serait question d'une instance distincte de l'instance au fond et pour laquelle aucune indemnisation n'aurait jamais été formulée dans le cadre de l'assignation introductive d'instance, ni d'ailleurs dans le cadre des conclusions du 7 juin 2023, mais seulement dans le cadre des conclusions du 12 juin 2023, avant le jugement du 15 novembre 2023.

Quant aux frais de remise en état réclamés par le SOCIETE0.) après jugement et après rapport d'expertise actualisé, force serait de constater une réduction considérable de la demande formulée par celui-ci.

Le Tribunal aurait écarté tout argument relatif à l'aggravation du dommage invoqué par le SOCIETE0.), en l'absence de justificatifs probants.

Il réclamerait donc actuellement au total la somme de 35.596,14.- euros.

La société SOCIETE2.) soutient que le SOCIETE0.) adapterait sa demande en fonction des conclusions du Tribunal.

En tout état de cause, elle conteste les montants réclamés par le SOCIETE5.).

A titre subsidiaire, elle demande le rejet de toute demande relative aux parties privatives.

Elle estime que ce rejet serait d'autant plus justifié au regard des consorts PERSONNE3.) dont le litige aurait déjà été toisé.

En effet, il aurait été expressément mentionné aux conclusions du 12 mai 2023 que les consorts PERSONNE3.) affirmaient avoir déjà réalisé les travaux de peinture restant mentionnés au rapport.

Par conséquent les postes afférents à ces parties mentionnés au rapport ne sauraient en aucun cas être octroyés au SOCIETE0.).

S'agissant du trouble de jouissance invoqué par le SOCIETE0.), la société SOCIETE2.) estime qu'il ne justifierait pas plus du montant réclamé, fixé unilatéralement.

La société SOCIETE2.) estime de plus que dans le cadre de l'appréciation de ce poste de préjudice, la présente procédure aurait permis de prendre en considération la procédure intervenue à l'encontre des consorts PERSONNE3.), ce que le SOCIETE0.) n'avait jamais pris en considération jusque-là, l'absence de tous travaux entrepris pour la copropriété suite au jugement rendu à leur égard, de même que la réduction considérable des montants réclamés par le SOCIETE0.). Ainsi, la contestation se serait avérée en tout état de cause nécessaire.

La société SOCIETE2.) conteste partant la demande en indemnisation pour trouble de voisinage.

S'agissant des frais d'expertise BERARDIN, la société SOCIETE2.) conteste la demande formulée par le SOCIETE3.) DES COPROPRIETAIRES, alors que celui-ci ne justifierait pas en quoi il serait injuste de les laisser à sa charge.

Elle précise qu'elle se serait vue elle-même ordonnée de payer l'expert à hauteur de la somme de 1.497,60.- euros et qu'elle aurait payé cette somme sous toutes réserves et notamment sous réserve d'appel.

Ainsi, si par impossible, le Tribunal devait faire droit à la demande adverse, il y aurait lieu de déduire la somme déjà payée par la société SOCIETE2.), réduisant ainsi la demande formulée à la somme maximale de 1.330,68.- euros (=2.828,28 – 1.497,60).

S'agissant finalement de l'indemnité de procédure de 10.000.- euros réclamée, celle-ci est contestée par la société SOCIETE2.) tant en son principe qu'en son quantum.

Elle fait valoir que l'ensemble des développements aurait permis de mettre en exergue une surévaluation des dommages réclamés tout au long de la procédure par le SOCIETE0.). Ce dernier aurait été contraint de réduire sa demande, laquelle ne se justifiait pas tout au long de la procédure. Il serait donc parfaitement injuste de mettre à charge de la société SOCIETE2.) une telle indemnité.

La société SOCIETE2.) réclame à son tour la condamnation du SOCIETE5.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

## **5. Motifs de la décision**

### **5.1. Quant au fond**

#### **5.1.1. Quant à la demande principale**

Le Tribunal rappelle que dans le cadre de son jugement n°2023TALCH08/00186 du 15 novembre 2023, il avait retenu que l'expert BERALDIN a constaté que les problèmes d'humidité dans la résidence sise à L-ADRESSE1.), sont dus à une mauvaise mise en œuvre et qu'il appartient à la société SOCIETE2.) de faire les travaux de réfection elle-même ou bien de laisser réaliser les réfections par des tierces sociétés.

Il a évalué le coût des travaux de remise en état à la somme totale 31.116,07.- euros.

Le Tribunal avait retenu que rien ne laisse penser que l'expert se soit trompé ou qu'il ait commis une erreur et qu'il n'y avait pas lieu de se départir des conclusions de l'expert en ce qui concerne ses constatations.

Il a également retenu qu'eu égard au fait que les désordres invoqués par le SOCIETE0.) et mentionnés dans le rapport d'expertise concernent tant les parties communes que les parties privatives, les demandes ayant trait aux parties privatives ne sont pas à rejeter.

Il a conclu que dans la mesure cependant où l'expertise judiciaire contradictoire dont il était question datait du 29 septembre 2010, il y avait lieu de renvoyer le dossier à l'expert

afin qu'il puisse actualiser les coûts des travaux de remise en état déjà fixés dans le rapport du 29 septembre 2010 à l'indice de la construction actuel, tout en tenant compte du fait que du montant retenu par l'expert, il y aurait lieu de déduire la somme de 14.709,49.- euros.

Dans le cadre de son rapport d'expertise daté au 19 janvier 2024 et déposé le 7 mars 2024, l'expert BERARDIN a actualisé les coûts des travaux de remise en état déjà fixés dans le rapport du 29 septembre 2010 comme suit :

|                                                                           |                  |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Travaux toiture                                                           | 1.449,84.-euros  |
| Renouvellement toitures mansardes                                         | 10.193,20.-euros |
| Réfection entrée garage + réfection / protection entrée garages et entrée | 9.549,31.-euros  |
| Habillage du chevron et escaliers d'entrée                                | 2.680,66.-euros  |
| Garage côté entrée gauche /droit                                          | 3.889,66.-euros  |
| Travaux alentours- étanchéité- drainage                                   | 19.836,00.-euros |
| Travaux de remise en état/ peinture SOCIETE6.)                            | 744,29.-euros    |
| Travaux de remise en état /peinture Appartement ADRESSE6.)                | 734,74.-euros    |
| Travaux de remise en état /peinture Appartement ADRESSE7.)                | 589,63.-euros    |
| Travaux de remise en état /peinture Appartement ADRESSE8.)                | 638,30.-euros    |

Il a par conséquent retenu les coûts des travaux de remise en état au montant total actuel de 50.305,63.- euros.

De ce montant, il y a lieu de déduire la somme de 14.709,49.- euros, tel que retenu dans le cadre du jugement n°2023TALCH08/00186 du 15 novembre 2023.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) à payer au SOCIETE0.) la somme de 35.596,14.- euros, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice, soit du 6 octobre 2014, jusqu'à solde.

#### **5.1.2. Quant à la demande en indemnisation pour troubles de jouissance**

Le SOCIETE0.) sollicite encore la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 25.000.- euros au titre de trouble de jouissance.

En principe, est réparée, au titre de troubles de jouissance, d'une part, la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement ou le temps jusqu'à son remplacement, ce qui constitue un préjudice matériel, et, d'autre part, les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice, ce qui constitue plutôt un préjudice d'ordre moral difficilement évaluable en argent.

La victime a droit à une indemnité destinée à compenser la privation de jouissance de son immeuble en cas de vices et malfaçons. Encore faut-il qu'elle prouve qu'en raison de telles malfaçons, le bien est temporairement inhabitable, ou que les réparations sont

d'une envergure telle que le propriétaire qui continue à y habiter est sérieusement incommodé.

Le Tribunal constate que le SOCIETE0.) ne rapporte aucune pièce relative à son préjudice, de sorte que celui-ci laisse d'être établi.

## **5.2. Quant aux demandes accessoires**

### **5.2.1. Quant aux frais d'expertise et aux frais de la procédure de référé**

Le SOCIETE0.) demande encore la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer les frais d'expertise BERALDIN d'un montant de 2.828,28.- euros, ainsi que les frais de la procédure de référé d'un montant de 119,99.-euros.

La société SOCIETE2.) conteste la demande en paiement des frais d'expertise. De plus, elle soutient qu'elle a déjà payé la somme de 1.497,60.- euros, de sorte qu'elle ne pourrait tout au plus qu'être condamnée à la somme de 1.330,68.- euros.

S'agissant des frais de la procédure de référé, elle soutient qu'il s'agirait d'une demande nouvelle du SOCIETE5.) et que de ce fait, elle serait à écarter.

Or, les frais d'expertise et les frais de la procédure de référé sont à comprendre dans les frais et dépens.

Par conséquent, le moyen de la société SOCIETE2.) quant à une demande nouvelle concernant la procédure de référé, est à écarter.

Une condamnation à part en ce qui concerne les frais d'expertise et les frais de la procédure de référé, n'est partant pas à prononcer en ce qui les concerne.

### **5.2.2. Quant à l'indemnité de procédure**

Le SOCIETE0.) demande à ce que la société SOCIETE2.) soit condamnée à lui payer une indemnité de procédure de 10.000.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) demande à ce que le SOCIETE0.) soit condamné à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- 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 (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE2.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le tribunal estime qu'eu égard aux éléments du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge du SOCIETE5.) tous les frais non compris dans les dépens exposés par lui.

Il y a donc lieu de condamner la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

### **5.2.3. Quant aux 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 la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance, en ce compris les frais d'expertise et les frais de la procédure de référé, avec distraction au profit de Maître Jean TONNAR, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

### **PAR CES MOTIFS**

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

vu le rapport d'expertise Luciano BERARDIN du 29 septembre 2010 ;

vu le jugement n° 11/2012 du 11 janvier 2012, 17<sup>e</sup> section, signifié le 6 février 2012 ;

vu le jugement n° 147/2016 du 21 juin 2016, 8<sup>e</sup> section et l'arrêt de la Cour d'appel n°151/18 – II-CIV du 11 juillet 2018, 2<sup>e</sup> chambre ;

vu le jugement n°2020TALCH08/00260 du 22 décembre 2020 ;

vu le jugement n°2022TALCH08/00177 du 16 novembre 2022 ;

vu le jugement n°2023TALCH08/00186 du 15 novembre 2023 ;

vu le rapport d'expertise Luciano BERARDIN du 19 janvier 2024 ;

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.), partiellement fondée ;

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE9.), le montant de 35.596,14.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 octobre 2014, jusqu'à solde ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.), en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, fondée à concurrence de 2.000.- euros ;

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.), une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise et les frais de la procédure de référé, et en ordonne la distraction au profit de Maître Jean TONNAR, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.