

Jugement civil no. 22 / 06 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi vingt janvier deux mille six

Numéro 91 485 du rôle

Composition:

Pierre CALMES, Vice-président,
Marie-Anne MEYERS, juge,
Carole BESCH, juge,
Alix GOEDERT, greffière.

E N T R E

1. **A.**), professeur, demeurant à L-(...),
2. **B.**), employée privée, demeurant à L-(...),

demandereses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 22 septembre 2004,

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T

C.), promoteur immobilier, exerçant son activité sous la dénomination PROMOTIONS IMMOBILIERES EDY BAUSCH, demeurant à L-(...), demeurant actuellement à L-(...),

défendeur aux fins du prédit exploit Guy ENGEL,

comparant par Maître Véronique STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Ouï **A.)** et **B.)**, par l'organe de son mandataire Maître Michel Karp, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Ouï **C.)**, par l'organe de son mandataire Maître Véronique Stoffel, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 7 décembre 2005.

Par exploit d'huissier du 22 septembre 2004, **A.)** et **B.)** ont fait donner assignation à **C.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de l'entendre condamner à leur payer le montant de 59.132,34.-€ avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde sous réserve notamment de tout montant même supérieur à résulter d'une expertise ou à adjuger ex æquo et bono par le Tribunal, suivant évolution du marché, à ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir et de les entendre condamner à leur payer une indemnité de procédure de 2.500.-€.

A la base de leur demande, **B.)** et sa fille **A.)** exposent que par contrats de vente du 5 avril 1989, elles ont acquis deux maisons d'habitation en état futur d'achèvement à construire sur le terrain dont elles étaient propriétaires sis à (...), 16 rue (...), respectivement 18 rue (...). Elles ont occupé les lieux à compter du mois de juin 1991. Elles font valoir que les deux immeubles sont affectés d'un nombre impressionnant de vices et malfaçons affectant tant le gros œuvre que les menus ouvrages, à savoir notamment des fissures dans les plafonds, murs, dallages et revêtements des sols à l'extérieur comme à l'intérieur des bâtiments. Elles ont dénoncé au défendeur ces vices et malfaçons par courrier du 28 février 1999. Elles font encore valoir que le défendeur a implicitement reconnu sa responsabilité en entamant des pourparlers d'arrangements qui ont abouti à la désignation de l'expert Hans W. Thomas et au rapport d'expertise du 16 juin 2001.

Elles réclament des dommages et intérêts à hauteur du montant de 59.132,34.-€ qui se compose des chefs suivants :

- | | |
|---|--------------|
| - dommages et intérêts pour vices et malfaçons | |
| requérante sub 1) | 20.489,04.-€ |
| requérante sub 2) | 23.643,30.-€ |
| - dommages et intérêts pour inexécutions contractuelles | 5.000,00.-€ |
| - dommages et intérêts pour diminution de jouissance | 10.000,00.-€ |

Elles recherchent la responsabilité de **C.)** principalement en sa qualité de promoteur immobilier et de vendeur d'immeubles à construire sur base des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil, subsidiairement sur base du contrat d'entreprise et plus subsidiairement sur base du contrat de vente.

C.) soulève l'irrecevabilité de la demande au motif qu'il s'agit d'une demande commune pour deux contrats différents. Il fait en outre valoir que la demande de **D.)** doit être déclarée irrecevable, dans la mesure où elle va au-delà de la moitié des frais prétendument exposés,

étant donné qu'elle ne peut pas revendiquer les frais exposés pour la moitié de l'immeuble dont elle n'a que l'usufruit, les grosses réparations restant à charge du nu-propiétaire.

Les parties demanderesse concluent à la recevabilité de la demande au motif qu'elles ont un titre commun. Elles exposent que la maison d'habitation sise à (...), 16 rue (...) appartient en propre à **A.)** et que celle sise 18 rue (...) appartient suivant déclaration de succession pour une moitié en pleine-propriété à **B.)**, qui a également un droit d'usufruit sur l'autre moitié, cette moitié appartenant en nue-propriété à **A.)**.

Il est de principe que d'une manière générale lorsque plusieurs demandeurs ont des intérêts communs, chacun agit pour son propre compte et séparément, exception faite en cas d'actions indivisibles. S'il y a lieu d'accueillir la notion d'indivisibilité, qui n'est qu'une forme de la connexité au plus haut degré, qu'avec circonspection, il convient néanmoins de retenir le caractère indivisible de l'action lorsque le litige n'est susceptible que d'une solution unique qui retentira sur toutes les parties en cause. L'assignation peut être délivrée à la requête de plusieurs demandeurs s'ils ont un titre commun ou au moins un intérêt commun qui justifierait en cas d'aggravation séparée une jonction d'instance.

En l'espèce il y a lieu de constater qu'il n'y a pas d'action indivisible. En effet, il s'agit d'analyser la responsabilité du vendeur en état futur d'achèvement par rapport à deux maisons distinctes dont l'une appartient à **A.)** et l'autre en indivision à **B.)** et **A.)**, de sorte qu'il s'agit de deux demandes distinctes. Compte tenu des contrats différents sur lesquels la responsabilité contractuelle du défendeur est recherchée, les parties n'ont pas de titre commun pour pouvoir agir ensemble pour se faire indemniser de vices et malfaçons affectant les deux maisons.

La demande tendant à l'indemnisation d'un préjudice qu'elles évaluent globalement à la somme de 59.132,34.-€ sans fixer dans le dispositif la quote-part revenant à chacune des demanderesse est dès lors irrecevable.

Compte tenu de l'issue du litige, la demande de **C.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est fondée pour le montant de 750.-€.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le juge de mise en état entendu en son rapport oral,

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 7 décembre 2005,

dit la demande irrecevable,

partant en déboute,

condamne **A.)** et **B.)** à payer à **C.)** une indemnité de procédure de 750.-€,

condamne **A.)** et **B.)** à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Nicky Stoffel qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.