

**Jugement civil no 2018TALCH11/00101 ( Xle chambre )**

---

**Audience publique du vendredi, premier juin deux mille dix-huit.**

Numéro 182.519 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,  
Silvia MAGALHAES ALVES, juge,  
Philippe BRAUSCH, juge délégué,  
Marc ESPEN, greffier.

---

**ENTRE :**

- 1) le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE X.)**, sise à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **CASTEL GERANCE**, établie et ayant son siège social à L-1309 Luxembourg, 8, rue Charles IV, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 18.942, représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) **A.)**, salariée, demeurant à L-(...),
- 3) **B.)**, cuisinier, et son épouse
- 4) **C.)**, gérante, tous deux demeurant ensemble à L-(...),
- 5) **D.)**, sans état connu, demeurant à L-(...),
- 6) **E.)**, salariée, demeurant à L-(...),
- 7) **F.)**, sans état connu, et son époux
- 8) **G.)**, sans état connu, tous deux demeurant ensemble à L-(...),
- 9) **H.)**, sans état connu, et son épouse
- 10) **I.)**, sans état connu, tous deux demeurant ensemble à L-(...),
- 11) **J.)**, sans état connu, demeurant à L-(...),
- 12) **K.)**, sans état connu, demeurant à L-(...),

13) **L.**), sans état connu, et son épouse

14) **M.**), sans état connu, tous deux demeurant ensemble à L-(...),

15) **N.**), sans état connu, demeurant à L-(...),

16) **O.**), sans état connu, demeurant à L-(...),

17) **P.**), sans état connu, et son épouse

18) **Q.**), sans état connu, tous deux demeurant ensemble en Grande-Bretagne, (...), (GB),

19) la société civile immobilière **GAPA SCI**, établie et ayant son siège social à L-3936 Mondercange, 4, op Feileschterkeppchen, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro E0004135, représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par ses associés, sinon par son organe habilité à le faire,

**parties demanderesses** aux termes d'un acte d'assignation de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 15 décembre 2016 et d'un acte de réassignation de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 9 octobre 2017,

comparant par Maître Aurélie COHRS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

1) la société anonyme **CODUR S.A.**, établie et ayant son siège social à L-8399 Windhof, 9, rue des Trois Cantons, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 89.984, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit acte d'assignation SCHAAL,

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société de droit belge **BELT SPRL**, ayant été établie et ayant eu son siège social à B-6800 Libramont, 15, rue des Chasseurs Ardennais, ayant été inscrite à la Banque Carrefour des entreprises sous le numéro BE0445.078.065, dissoute et mise en liquidation suivant assemblée générale du 26 septembre 2013, liquidation clôturée suivant assemblée générale du 31 décembre 2014,

**partie défenderesse** aux fins du prédit acte d'assignation SCHAAL,

3) **R.**), architecte, demeurant à L-(...),

**partie défenderesse** aux fins des prédicts actes d'assignation SCHAAL et de réassignation CALVO,

comparant par Maître Marc GOUDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4) la société anonyme d'assurances **LA LUXEMBOURGEOISE S.A.**, établie et ayant son siège social à L-3372 Leudelange, 9, rue Jean Fischbach, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 31.035, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit acte d'assignation SCHAAL,

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5) la société anonyme d'assurances **FOYER ASSURANCES S.A.**, établie et ayant son siège social à L-3372 Leudelange, 12, rue Léon Laval, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 34.237, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit acte d'assignation SCHAAL,

comparant par la société anonyme ARENDT & MEDERNACH, établie et ayant son siège social à L-2082 Luxembourg, 41A, avenue J.F. Kennedy, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg et au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B 186.371, représentée aux fins de la présente

procédure par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**EN PRESENCE DE :**

**Jean-Marie Eli Auguste THOMAS**, demeurant à B-6800 Libramont, 15, rue des Chasseurs Ardennais, pris en sa qualité de liquidateur de la société de droit belge BELT SPRL, ayant été établie et ayant eu son siège social à B-6800 Libramont, 15, rue des Chasseurs Ardennais, ayant été inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE0445.078.065,

**partie intervenant volontairement** aux termes de conclusions notifiées le 4 décembre 2017,

ayant initialement comparu par Maître François CAUTAERTS, comparant actuellement par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8, rue Sainte Zithe, , inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg et au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B 211.810, représentée aux fins de la présente procédure par Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**LE TRIBUNAL**

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 2 mars 2018.

Entendu Madame le juge Silvia MAGALHAES ALVES en son rapport oral à l'audience publique du 20 avril 2018.

Entendu le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **X.)**, **A.)**, **B.)** et son épouse **C.)**, **D.)**, **E.)**, **F.)** et son époux **G.)**, **H.)** et son épouse **I.)**, **J.)**, **K.)**, **L.)** et son épouse **M.)**, **N.)**, **O.)**, **P.)** et son épouse **Q.)** et la société civile immobilière GAPA SCI par l'organe de leur mandataire Maître François TURK, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Aurélia COHRS, avocat constitué.

Entendu la société anonyme CODUR S.A. et la société anonyme d'assurances LA LUXEMBOURGEOISE S.A. par l'organe de leur mandataire Maître Sophie

TRAXER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, avocat constitué.

Entendu **R.)** par l'organe de son mandataire Maître Nicolas ANTOINE, avocat, en remplacement de Maître Marc GOUDEN, avocat constitué.

Entendu la société anonyme d'assurances FOYER ASSURANCES S.A. par l'organe de son mandataire Maître Christophe NICOLAY, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Christian POINT, avocat représentant la société anonyme ARENDT & MEDERNACH.

Entendu Jean-Marie THOMAS, pris en sa qualité de liquidateur de la société de droit belge BELT SPRL, par l'organe de son mandataire Maître Clément SCUVEE, avocat, en remplacement de Maître François CAUTAERTS, avocat représentant la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour S.à.r.l.

Par acte d'huissier de justice du 15 décembre 2016, 1) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **X.)**, 2) **A.)**, 3) **B.)** et son épouse 4) **C.)**, 5) **D.)**, 6) **E.)**, 7) **F.)** et son époux 8) **G.)**, 9) **H.)** et son épouse 10) **I.)**, 11) **J.)**, 12) **K.)**, 13) **L.)** et son épouse 14) **M.)**, 15) **N.)**, 16) **O.)**, 17) **P.)** et son épouse 18) **Q.)** et 19) la société civile immobilière GAPA SCI ont fait donner assignation à 1) la société anonyme CODUR S.A., 2) la société de droit belge BELT SPRL, 3) **R.)**, 4) la société anonyme d'assurances LA LUXEMBOURGEOISE S.A. et 5) la société anonyme d'assurances FOYER ASSURANCES S.A. à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- entendre dire que la responsabilité des parties assignées *sub* 1) à 3) est recherchée principalement sur base des articles 1642-1 et suivants du Code Civil et sur base des articles 1792 et 2270 du Code Civil, sinon à titre subsidiaire sur base des articles 1142 du Code Civil, sinon à titre infiniment subsidiaire sur base de la responsabilité délictuelle, sinon encore sur toutes autres bases légales applicables,
- voir donner acte aux parties requérantes qu'elles exercent contre les parties assignées *sub* 4) et 5) l'action directe prévue à l'article 89 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance,

à titre principal :

- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 3), préqualifiées, à réparer en nature et à leurs frais l'intégralité des vices et malfaçons repris dans le rapport d'expertise judiciaire de Monsieur Robert Kousmann du 1<sup>er</sup> juillet 2015,
- voir ordonner aux parties assignées *sub* 1) à 3) de réaliser les travaux dans un délai de 6 mois à partir de la signification du jugement à intervenir,
- voir ordonner que les travaux seront effectués sous le contrôle et la surveillance de l'expert judiciaire Robert Kousmann dont les frais seront à prendre en charge par les prédites parties,

le tout sous peine d'une astreinte de 250.- euros par jour de retard,

à titre subsidiaire :

- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante *sub* 1), préqualifiée, la somme de 396.600.- euros + frais d'expertise : 26.830,60 euros + factures : 1.438,82 euros, soit un total de 424.869,42 euros à titre de préjudice matériel, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer aux parties requérantes *sub* 9) et 10), préqualifiées, la somme de 7.960.- euros à titre de préjudice matériel, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante *sub* 16), préqualifiée, la somme de 6.100.- euros à titre de préjudice matériel, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer

par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante *sub* 2), préqualifiée, la somme de 46.080.- euros à titre de préjudice matériel, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer aux parties requérantes *sub* 3) et 4), préqualifiées, la somme de p.m. euros à titre de préjudice matériel, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer aux parties requérantes *sub* 7) et 8), préqualifiées, la somme de 37.178,82 euros à titre de préjudice matériel, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer aux parties requérantes *sub* 17) et 18), préqualifiées, la somme de 8.500.- euros à titre de préjudice matériel, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante *sub* 15), préqualifiée, la somme de 7.600.- euros à titre de préjudice matériel, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la

partie requérante *sub* 11), préqualifiée, la somme de 10.837,37 euros à titre de préjudice matériel, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante *sub* 12), préqualifiée, la somme de 10.500.- euros à titre de préjudice matériel, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante *sub* 5), préqualifiée, la somme de 26.200.- euros à titre de préjudice matériel, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante *sub* 6), préqualifiée, la somme de p.m. euros à titre de préjudice matériel, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante *sub* 19), préqualifiée, la somme de 31.400.- euros à titre de préjudice matériel, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer aux parties requérantes *sub* 13) et 14), préqualifiées, la somme de 27.300.- euros à titre de préjudice matériel, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,



en tout état de cause

- quant au préjudice moral :
  - voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante *sub* 1), préqualifiée, la somme de 25.000.- euros à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
  - voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer aux parties requérantes *sub* 9) et 10), préqualifiées, la somme de 10.000.- euros à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
  - voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante *sub* 16), préqualifiée, la somme de 5.000.- euros à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
  - voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante *sub* 2), préqualifiée, la somme de 25.000.- euros à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
  - voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer aux parties requérantes *sub* 3) et 4), préqualifiées, la somme de 25.000.- euros à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer aux parties requérantes *sub* 7) et 8), préqualifiées, la somme de 50.000.- euros à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer aux parties requérantes *sub* 17) et 18), préqualifiées, la somme de 10.000.- euros à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante *sub* 15), préqualifiée, la somme de 5.000.- euros à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante *sub* 11), préqualifiée, la somme de 5.000.- euros à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante *sub* 12), préqualifiée, la somme de 5.000.- euros à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante *sub* 5), préqualifiée, la somme de 5.000.- euros à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à

évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante *sub* 6), préqualifiée, la somme de 5.000.- euros à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer à la partie requérante *sub* 19), préqualifiée, la somme de 5.000.- euros à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer aux parties requérantes *sub* 13) et 14), préqualifiées, la somme de 10.000.- euros à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, à payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à chacune des parties requérantes *sub* 1) à 19), préqualifiées, la somme de 2.000.- euros aux vœux de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1) à 5), préqualifiées, à tous les frais et dépens de l'instance,
- voir condamner les parties assignées *sub* 1 à 5, préqualifiées, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à payer aux parties demandresses *sub* 1) à 19), préqualifiées, les frais d'expertise et les frais des instances de référé,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Au soutien de leurs prétentions, **les parties requérantes** exposent que la société CODUR a fait construire, en qualité de promoteur immobilier, une résidence, sise à L-(...), dénommée « Résidence **X.)** », dans laquelle les parties demanderesse *sub* 2) à 19) auraient toutes acquis un appartement soit par acte de vente en l'état futur d'achèvement (parties *sub* 5, 7 à 10, 12 à 14, 16 à 18), soit par acte de vente ordinaire (parties *sub* 6, 11, 15 et 19).

La conception du projet de construction aurait été confiée par la société CODUR à l'architecte **R.)** en juin 2004, tandis que les études statiques du projet de construction auraient été réalisées par le bureau d'ingénieurs en génie civil BELT SPRL, mandaté à ces fins par la société CODUR en mars 2005.

Les travaux de construction se seraient déroulés au courant des années 2006 à 2008.

Depuis l'achèvement des travaux, tant les parties communes que les parties privatives de la Résidence **X.)** seraient affectées de nombreux vices et malfaçons, raison pour laquelle le Syndicat des Copropriétaires aurait eu recours aux services de divers experts extrajudiciaires.

En date du 29 août 2012, face au refus de la société CODUR de remédier aux désordres constatés, le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence **X.), A.)** et les époux **G.)-F.)** auraient assigné la société CODUR en référé-expertise.

Suivant ordonnance n°713/2012 du 10 octobre 2012 rendue par le juge des référés de Luxembourg, l'expert Robert KOUSMANN aurait été désigné avec la mission de :

- *constater et décrire les éventuels désordres, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, vices et malfaçons accrus à la Résidence X.), sise au (...) et notamment les nombreux problèmes d'humidité, d'infiltration du sous-sol et de la buanderie, ainsi que les nombreuses fissures affectant le bâtiment – problème d'ordre statique et également plus particulièrement concernant Madame A.), se prononcer notamment sur les fissures apparues (structure du bâtiment) et les taches d'humidité (perméabilité du bâtiment à l'eau) et plus particulièrement concernant la famille F.)-G.), se prononcer notamment sur l'étanchéité et le système d'écoulement des eaux de sa douche et des éviers de cuisine,*
- *se prononcer sur les causes et origines de ces éventuels désordres,*
- *déterminer si les travaux concernant les points visés ci-dessus l'ont été conformément aux règles de l'art,*

- *décrire et déterminer les travaux et moyens de redressement nécessaires,*
- *évaluer le coût de la remise en état, ainsi que les moins-values.*

Suite à une assignation en intervention lancée par la société CODUR et suivant ordonnance du 12 avril 2013, le juge des référés de Luxembourg aurait ordonné à **R.**), à la société BELT SPRL et à la société LUXCONTROL d'intervenir dans les opérations d'expertise pendantes entre, d'une part, le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence **X.**), **A.**) et les époux **G.)-F.**) et, d'autre part, la société CODUR. Par ordonnances des 24 avril 2013 et 27 juin 2014, la société BETEC SPRL et la société LA LUXEMBOURGEOISE auraient également été tenues de participer aux opérations d'expertise telles qu'ordonnées par ordonnance du 10 octobre 2012.

Dans son rapport d'expertise établi le 1<sup>er</sup> juillet 2015, l'expert Robert KOUSMANN aurait retenu l'existence de nombreux vices, défauts et malfaçons affectant la Résidence **X.**) et aurait indiqué que les désordres trouveraient leur origine dans des erreurs de conception et des erreurs de construction.

En se basant sur les conclusions de l'expert Robert KOUSMANN, les parties requérantes entendent engager la responsabilité des parties assignées *sub* 1) à 3), principalement, sur base de la garantie décennale prévue aux articles 1642-1 et suivants du Code Civil ainsi qu'aux articles 1792 et 2270 du Code Civil.

Les parties requérantes font valoir que les désordres relevés par l'expert Robert KOUSMANN affecteraient manifestement le gros ouvrage de l'immeuble et en compromettraient la solidité. Ils seraient ainsi soumis à la garantie décennale, qui aurait commencé à courir à compter de la réception de l'ouvrage, celle-ci étant intervenue entre le 11 juin 2008 et le 29 juillet 2008 en fonction des différents propriétaires.

Les parties requérantes relèvent en outre que les parties assignées *sub* 1) à 3), en tant que professionnels ayant participé aux travaux de construction affectés de désordres, seraient présumées responsables des vices et malfaçons constatés dans la Résidence **X.**) Il s'agirait d'une responsabilité *in solidum*, de sorte que chaque partie assignée serait tenue de réparer l'intégralité du préjudice éprouvé.

A titre subsidiaire, les parties requérantes entendent engager la responsabilité contractuelle des parties assignées *sub* 1) à 3) sur base des articles 1134 et

suivants du Code Civil, sinon à titre encore plus subsidiaire leur responsabilité délictuelle sur base des articles 1382 à 1384 du Code Civil.

La société LA LUXEMBOURGEOISE est, quant à elle, assignée en sa qualité d'assureur en responsabilité civile professionnelle et en garantie décennale de la société CODUR et la société FOYER ASSURANCES en sa qualité d'assureur de la copropriété, ce sur base de l'action directe prévue par l'article 89 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.

Quant aux préjudices matériels éprouvés, les parties demanderesses se basent sur les travaux de remise en état préconisés par l'expert Robert KOUSMANN dans son rapport du 1<sup>er</sup> juillet 2015 et l'évaluation des coûts faite par l'expert. Elles indiquent en outre avoir éprouvé un dommage moral en raison des vices et malfaçons affectant leur propriété, qu'elles évaluent *ex aequo et bono*.

Par conclusions notifiées le 10 mai 2017, les parties requérantes relèvent qu'en date du 23 décembre 2016, l'huissier de justice Marcel MIGNON aurait établi une attestation de non-accomplissement de la signification à l'égard de la société de droit belge BELT SPRL au motif que celle-ci aurait été dissoute anticipativement et mise en liquidation suite à une décision de l'assemblée générale du 26 septembre 2013. La procédure de liquidation ayant été clôturée en date du 31 décembre 2014, la société BELT SPRL n'aurait plus d'existence légale. Les parties requérantes demandent dès lors acte qu'elles renoncent à l'intégralité de leurs demandes dirigées à l'encontre de la société BELT SPRL.

La société **CODUR** et son assureur la société **LA LUXEMBOURGEOISE** concluent *in limitis* à la nullité de l'acte introductif d'instance et à l'irrecevabilité des demandes y contenues.

Elles soulèvent en premier lieu l'exception *obscuri libelli* en faisant valoir qu'au vu du libellé de l'assignation du 15 décembre 2016, elles ne seraient pas en mesure de préparer utilement leur défense et ce pour différentes raisons.

Tout d'abord, elles relèvent que l'assignation litigieuse aurait été introduite par 19 parties demanderesses à l'encontre de 5 parties défenderesses afin de voir condamner principalement trois d'entre-elles solidairement, sinon *in solidum* à procéder à des réparations en nature, sinon subsidiairement afin de voir condamner les cinq parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum* à leur payer différents montants. Aucune explication ne serait cependant fournie quant à la distinction opérée entre la demande principale, qui n'est dirigée qu'à

l'encontre de trois parties défenderesses, et la demande subsidiaire, qui est dirigée à l'encontre des cinq parties défenderesses.

Les parties demanderesses baseraient ensuite leur demande principalement sur la garantie décennale. Or, la garantie décennale ne s'appliquerait qu'au gros-œuvre de l'immeuble, donc en principe uniquement aux parties communes de la Résidence, de sorte que seul le Syndicat des Copropriétaires serait recevable à agir sur cette base, à l'exclusion des copropriétaires.

La société CODUR et la société LA LUXEMBOURGEOISE relèvent ensuite que les parties demanderesses baseraient leurs demandes sur un rapport d'expertise établi par l'expert Robert KOUSMANN dans le cadre d'une instance de référés introduite non pas par les 19 parties demanderesses actuelles, mais uniquement par 4 d'entre elles.

Les sociétés CODUR et LA LUXEMBOURGEOISE contestent formellement les conclusions de l'expert Robert KOUSMANN et font valoir que celui-ci n'aurait pas été en mesure de déterminer les causes et origines des désordres invoqués, tels que par exemple les problèmes d'humidité constatés au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée de la résidence. Seules des suppositions auraient été émises par l'expert. Il ne serait ainsi, par exemple, pas établi si les problèmes d'humidité trouveraient leur origine dans un vice de construction, auquel cas l'assureur des garanties légales des constructeurs devrait, le cas échéant, intervenir, ou plutôt dans une fuite ne relevant pas d'un vice de construction, auquel cas l'assureur des dégâts des eaux de la copropriété serait éventuellement tenu d'intervenir.

Les causes et origines des désordres n'ayant pas été déterminées par l'expert, les parties défenderesses ne seraient pas en mesure de savoir ce qui leur serait concrètement reproché.

Les montants réclamés par les différentes parties demanderesses s'élèveraient d'ailleurs à plus du double des évaluations faites par l'expert Robert KOUSMANN, celles-ci ne s'élevant qu'à la somme de 184.250.- euros pour la réfection des parties communes et la somme de 207.577.- euros pour la réfection des différents lots.

Il y aurait en outre lieu de relever que deux des parties demanderesses n'auraient plus la qualité de copropriétaires de la Résidence **X.**), puisqu'elles auraient vendu leur appartement. Néanmoins, aux termes de l'assignation du

15 décembre 2016, ces parties réclameraient un montant global de 46.080.- euros, respectivement de 26.200.- euros à titre de réparation de leur dommage. Les acquéreurs de ces lots figureraient cependant eux aussi parmi les parties demanderesses et réclameraient également réparation d'un préjudice matériel, sans toutefois préciser le montant de leur demande, leur demande figurant uniquement « p.m. ».

Tous ces éléments empêcheraient les parties défenderesses de préparer sereinement leur défense.

Quant aux demandes relatives aux frais d'expertise et aux frais et dépens de l'instance, la société CODUR et la société LA LUXEMBOURGEOISE relèvent que le Syndicat des Copropriétaires réclame le remboursement de l'intégralité des frais de l'expertise KOUSMANN, alors que selon l'ordonnance de référé de 2012, il aurait appartenu aux quatre parties demanderesses en référé de faire l'avance de ces frais. Aux termes du dispositif de l'assignation, les 19 parties demanderesses solliciteraient en outre la condamnation solidaire, sinon *in solidum* des parties assignées au remboursement des frais d'expertise et des frais des instances de référé, ainsi qu'au paiement des frais et dépens de la présente instance, sans opérer la moindre ventilation entre elles.

Or, il serait de principe qu'en cas de pluralité de demandeurs ou de défendeurs, les parties demanderesses seraient tenues de ventiler leur demande. A défaut de ventilation, l'exploit serait à déclarer nul.

Au vu de tout ce qui précède, l'assignation du 15 décembre 2016 devrait par conséquent encourir la nullité pour libellé obscur.

Dans leurs conclusions notifiées le 13 juillet 2017, la société CODUR et la société LA LUXEMBOURGEOISE relèvent encore que deux des parties assignées seraient défaillantes, à savoir la société BELT SPRL et **R.**).

En ce qui concerne la société BELT SPRL, elles font valoir que celle-ci n'existerait plus, de sorte que l'action introduite à son encontre devrait être déclarée nulle, ce qui entraînerait la nullité de l'exploit à l'égard de toutes les parties.

**R.**), quant à lui, n'aurait pas été réassigné dans le délai de la loi. Ce défaut de réassignation entraînerait également l'irrecevabilité de la demande à l'égard de toutes les parties défenderesses.



En dernier lieu, la société CODUR et la société LA LUXEMBOURGEOISE invoquent le défaut de qualité à agir dans le chef des parties demanderessees *sub 2) à 6)*, alors que ces parties, qui auraient la qualité de vendeurs et acquéreurs d'un même appartement, ne justifieraient ni de leur qualité à agir, ni de leur intérêt à agir.

Les sociétés CODUR et LA LUXEMBOURGEOISE demandent qu'un jugement séparé soit rendu quant à la recevabilité de l'assignation du 15 décembre 2016.

Elles sollicitent finalement, chacune, l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ainsi que la condamnation solidaire, sinon *in solidum* des parties demanderessees aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Alain RUKAVINA, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

La société **FOYER ASSURANCES** se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation du 15 décembre 2016 en la pure forme.

Au vu des moyens de nullité et d'irrecevabilité soulevés par les sociétés CODUR et LA LUXEMBOURGEOISE, elle marque son accord pour que la recevabilité de l'assignation du 15 décembre 2016 soit toisée par jugement séparé.

**R.)** se rallie aux arguments de la société CODUR quant à l'exception du libellé obscur.

En ce qui concerne plus particulièrement la demande dirigée à son encontre, il relève que les parties demanderessees se contenteraient d'indiquer qu'il aurait été chargé de la conception du projet de construction de la Résidence **X.)**, sans préciser à aucun moment quelle serait la faute commise par l'architecte. Les parties demanderessees souhaiteraient d'ailleurs voir engager sa responsabilité contractuelle, sans même préciser sur quel contrat elles entendent se baser, à quel titre elles pourraient s'en prévaloir et en quoi ce contrat aurait été violé.

**R.)** ignorerait ainsi les motifs pour lesquels il aurait été assigné ainsi que les griefs contre lesquels il serait censé se défendre.

Il estime également qu'il serait opportun de vider la question de la validité de l'assignation du 15 décembre 2016 par jugement séparé.

Quant au fond, il conteste toute responsabilité dans son chef par rapport aux désordres affectant la Résidence **X.**) et relève que l'expert Robert KOUSMANN n'aurait retenu aucun défaut de conception qui lui serait imputable. Les parties demanderesses auraient dès lors dû avoir connaissance du fait qu'aucune part de responsabilité n'incombait à l'architecte. Malgré cette évidence, elles auraient néanmoins assigné **R.**) devant le Tribunal d'Arrondissement dans le cadre de leur demande au fond. Un tel comportement vexatoire et fautif constituerait un abus de procédure et démontrerait un acharnement injustifié à l'égard de **R.**) Il y aurait partant lieu de condamner les parties demanderesses solidairement, sinon *in solidum*, au paiement de la somme de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts.

**R.**) sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Suivant conclusions notifiées en date du 4 décembre 2017, **Jean-Marie THOMAS**, pris en sa qualité de liquidateur de la société de droit belge **BELT SPRL**, est intervenu à « titre conservatoire » à l'instance introduite suivant assignation du 15 décembre 2016 afin de relever que la société BELT SPRL aurait été dissoute et n'aurait plus de personnalité juridique depuis la clôture de sa liquidation. L'assignation n'aurait ainsi pas pu être signifiée à la société BELT SPRL, qui ne serait dès lors pas partie à l'instance. Jean-Marie THOMAS n'aurait d'ailleurs eu connaissance de l'assignation du 15 décembre 2016 que suite à une assignation en intervention lancée par la société CODUR suivant exploit du 26 septembre 2017.

Jean-Marie THOMAS se rallie en outre aux moyens de nullité et d'irrecevabilité soulevés par les sociétés CODUR et LA LUXEMBOURGEOISE et conclut ainsi principalement à la nullité de l'assignation du 15 décembre 2016 et à l'irrecevabilité de l'action.

A titre subsidiaire et quant au fond, il demande acte que les parties demanderesses ont renoncé purement et simplement à toutes leurs demandes dirigées à l'encontre de la société BELT SPRL.

Les **parties demanderesses** s'opposent aux moyens de nullité et d'irrecevabilité soulevés par les parties assignées en faisant valoir que les faits reprochés aux parties défenderesses seraient décrits avec suffisamment de

précision dans l'acte introductif d'instance, de sorte que celles-ci n'auraient pas pu se méprendre quant à l'objet et le but de la demande dirigée à leur rencontre.

L'assignation du 15 décembre 2016 détaillerait précisément ce qui est réclamé par chacune des parties demanderesses. Quant à l'absence de ventilation des demandes par rapport aux différentes parties défenderesses, les parties requérantes relèvent qu'elles sollicitent une condamnation solidaire, *sinon in solidum* des parties assignées au motif que ces dernières seraient responsables *in solidum* des divers désordres constatés.

En ce qui concerne la garantie décennale invoquée comme base légale principale, les parties requérantes estiment que les parties CODUR et LA LUXEMBOURGEOISE confondraient « gros ouvrage » et « gros-œuvre ». Contrairement à l'argumentaire des parties assignées, les propriétaires des différents appartements seraient parfaitement en droit de se prévaloir de la garantie décennale.

Les parties requérantes relèvent en outre que la garantie décennale ne constituerait que l'une des nombreuses bases légales invoquées à l'appui de leurs demandes. La jurisprudence n'exigerait d'ailleurs pas que le demandeur indique les textes de loi sur lesquels il entend baser sa demande.

Quant aux contestations émises par les parties CODUR et LA LUXEMBOURGEOISE par rapport aux conclusions de l'expert Robert KOUSMANN, celles-ci ne concerneraient pas le contenu de l'acte introductif d'instance et ne seraient dès lors pas de nature à fonder l'exception de libellé obscur.

En ce qui concerne le défaut de réassignation des parties défaillantes, les parties requérantes relèvent que **R.)** aurait été réassigné en date du 9 octobre 2017, de sorte que la procédure de l'article 84 du Nouveau Code de Procédure Civile aurait été respectée.

Suite à la constitution d'avocat du 6 octobre 2017 notifiée par Maître François CAUTAERTS pour Jean-Marie THOMAS, la société BELT SPRL serait, elle aussi, valablement représentée. Ce serait en effet à tort que le liquidateur de la société BELT SPRL prétendrait que celle-ci n'aurait pas pu être assignée, faute de personnalité juridique, alors que la jurisprudence admettrait de manière constante que « *l'extinction d'une société par la clôture de la liquidation n'est pas absolue, la société continuant d'exister pour répondre des actions que les*

*créanciers sociaux peuvent encore exercer contre elle en la personne de ses liquidateurs, aussi longtemps que la prescription n'est pas acquise par l'écoulement de cinq ans à partir de la publication de la clôture de la liquidation ».*

Etant donné que la société BELT SPRL aurait comparu dans la procédure par le biais de son liquidateur, elle n'éprouverait aucun grief en raison du défaut de signification de l'assignation du 15 décembre 2016, qui serait partant recevable.

Finalement en ce qui concerne le prétendu défaut d'intérêt à agir et de qualité à agir des parties demanderesses *sub 2) à 6)*, les parties requérantes relèvent que les contrats de vente conclus entre parties comporteraient des clauses suivant lesquelles les dommages et intérêts qui seront alloués dans le cadre de la procédure au fond à titre de réparation des préjudices matériels éprouvés seront attribués aux vendeurs des appartements jusqu'à concurrence d'une certaine somme et partagés par moitié entre vendeurs et acheteurs au-delà de ladite somme.

Les parties demanderesses *sub 2) à 6)* auraient dès lors intérêt et qualité à agir puisqu'elles retireraient potentiellement un avantage financier de la présente procédure.

A l'audience du 2 mars 2018, toutes les parties ont marqué leur accord à ce que la question de la recevabilité de l'assignation du 15 décembre 2016 soit toisée par jugement séparé. Par ordonnance du même jour, l'instruction de l'affaire a ainsi été clôturée sur la seule question de la recevabilité de l'acte introductif d'instance.

## **MOTIFS DE LA DECISION**

### **Quant à l'exception du libellé obscur**

L'article 154 du Nouveau Code de Procédure Civile dispose, entre autres, que l'assignation doit, à peine de nullité, énoncer l'objet de la demande et contenir un exposé sommaire des moyens.

En vertu de cette disposition légale, l'assignation doit contenir une indication exacte des prétentions ainsi que la désignation précise des circonstances de fait qui forment la base de la demande.

La description des faits doit être suffisamment détaillée pour permettre, d'une part, au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et, d'autre part, pour éviter que le défendeur ne se méprenne sur l'objet de celle-ci et le mettre en mesure de choisir les moyens de défense les plus appropriés.

L'objet d'une demande en justice est constitué par les prétentions du demandeur tandis que la cause d'une telle demande consiste dans l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande.

Si la cause peut être décrite sommairement, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon claire, complète et exacte de façon à déterminer et délimiter l'objet initial du litige permettant ainsi non seulement à la partie défenderesse d'élaborer ses moyens de défense en connaissance de cause, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

Etant donné que l'acte introductif d'instance circonscrit le lien d'instance en ses éléments constitutifs, à savoir les parties, l'objet et la cause qui se caractérisent par leur caractère immuable, c'est celui-ci qui doit fournir au défendeur les données requises pour qu'il ne puisse légitimement se méprendre quant à la portée, partant quant à la cause ou au fondement juridique de l'action dirigée contre lui. L'éventuelle imprécision de l'acte introductif d'instance ne peut dès lors pas être couverte par des conclusions ultérieures.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

Il convient en outre de relever qu'aucune disposition légale n'impose au demandeur d'indiquer les textes de loi sur lesquels il entend baser sa demande.

Pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de Procédure Civile, il n'est ainsi pas nécessaire pour le demandeur de qualifier juridiquement l'action qu'il intente. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon à ce que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement, afin que le juge puisse trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

L'inobservation des dispositions du prédit article est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance.

La nullité pour libellé obscur étant une nullité de forme, sa 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 dès lors être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie défenderesse.

La notion de grief visée par l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de Procédure Civile ne porte aucune restriction. L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure.

Une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (cf. Cass. 12.05.2005, Pas. 33, p.53).

Il appartient cependant à celui qui invoque le moyen du libellé obscur d'établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (cf. Cour d'appel, 05.07.2007, rôle n°30520).

En l'espèce, le Tribunal constate que dans l'acte introductif d'instance du 15 décembre 2016, les parties requérantes précisent tout d'abord les différentes relations existant entre les parties en exposant que la société CODUR, en sa qualité de promoteur immobilier, a fait procéder à la construction de la Résidence **X.)** en chargeant, notamment, l'architecte **R.)** de la conception du projet de construction et la société de droit belge BELT SPRL de la réalisation des études statiques. La société LA LUXEMBOURGEOISE est l'assureur de la société CODUR, tandis que la société FOYER ASSURANCES est l'assureur de la copropriété. Mis à part le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence **X.)**, partie demanderesse *sub* 1), les parties demanderesses sont toutes ou ont toutes été propriétaires d'un appartement dans la Résidence **X.)**.

Les parties requérantes indiquent ensuite que les travaux de construction de la Résidence **X.)** seraient affectés de nombreux vices, malfaçons, inexécutions et non-conformités, qui concerneraient tant les parties communes que les parties privatives de la résidence. Ces désordres auraient été constatés par l'expert Robert KOUSMANN, nommé suivant ordonnance de référés du 10 octobre 2012, dans son rapport d'expertise du 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Dans leur assignation du 15 décembre 2016, les parties demanderesses citent les différents passages du rapport d'expertise du 1<sup>er</sup> juillet 2015 dans lesquels l'expert Robert KOUSMANN décrit en détail les désordres affectant les différents lots de la Résidence X.). Elles résument en outre les conclusions de l'expert KOUSMANN quant aux causes et origines desdits désordres.

Elles se basent finalement sur les conclusions de l'expert KOUSMANN relatives aux travaux et moyens de redressement nécessaires afin de chiffrer le dommage matériel éprouvé par chacune des parties demanderesses. Tous les postes de préjudices sont détaillés et évalués dans le corps de l'assignation séparément pour chaque partie demanderesse. Les parties demanderesses relèvent en outre que chaque partie requérante aurait éprouvé un dommage moral, qui est évalué *ex aequo et bono* pour chaque partie séparément.

Sur base de ces considérations, les parties requérantes indiquent vouloir engager la responsabilité des parties assignées *sub* 1) à 3) principalement sur base des articles 1642-1 et suivants du Code Civil et 1792 et 2270 du Code Civil relatifs à la garantie décennale, sinon sur base des articles 1134 et suivants et 1142 et suivants du Code Civil relatifs à la responsabilité contractuelle de droit commun, sinon en dernier ordre de subsidiarité sur base des articles 1382 et suivants du Code Civil relatifs à la responsabilité délictuelle. En ce qui concerne l'action introduite à l'encontre des parties assignées *sub* 4) et 5), les parties requérantes précisent qu'elles agissent sur base de l'action directe prévue par l'article 89 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.

Il s'ensuit que l'acte introductif d'instance contient un exposé clair et détaillé des faits invoqués à la base des demandes des parties requérantes ainsi que de l'objet de ces demandes. Au vu du libellé de l'assignation du 15 décembre 2016, chaque partie assignée est en mesure de savoir ce qui lui est demandé et pour quels motifs.

Le fait que la demande formulée à titre principal ne soit dirigée qu'à l'encontre des parties assignées *sub* 1) à 3) s'explique à l'évidence par le fait que cette demande tend à une réparation en nature des désordres constatés et ne peut dès lors être dirigée qu'à l'encontre des professionnels étant intervenus dans la construction de la Résidence X.), à l'exclusion des assureurs, assignés *sub* 4) et 5), qui ne sont concernés que par les demandes pécuniaires tendant à une réparation par équivalent des préjudices subis par les parties requérantes.

Les moyens soulevés par les sociétés CODUR et LA LUXEMBOURGEOISE pour conclure à la nullité de l'acte introductif d'instance pour libellé obscur ne concernent en réalité pas la recevabilité de la demande, mais touchent plutôt au bien-fondé de la demande.

Ainsi, la question de savoir si les parties requérantes peuvent toutes se prévaloir de la garantie décennale dont sont tenus les constructeurs par rapport aux vices affectant le gros ouvrage est une question qui devra être toisée dans le cadre de l'examen du bien-fondé de la demande en responsabilité introduite par les différentes parties requérantes, eu égard à la nature des désordres dont se trouvent affectés leurs appartements respectifs.

De même, les contestations formulées par les parties CODUR et LA LUXEMBOURGEOISE par rapport à la pertinence des conclusions de l'expert Robert KOUSMANN, notamment par rapport aux causes et origines des désordres constatés, ne sont pas de nature à justifier la nullité de l'assignation pour libellé obscur, mais devront être examinées dans le cadre de l'examen au fond de la demande.

Etant donné que les différents désordres dont se plaignent les parties demanderesses ont été indiqués de manière détaillée dans l'acte introductif d'instance, les parties assignées sont parfaitement en mesure de déterminer ce qui leur est reproché et peuvent apprécier si leur responsabilité se trouve engagée par rapport à ces désordres. C'est ainsi à tort que **R.)** prétend ne pas être en mesure de savoir ce qui lui est concrètement reproché à défaut pour les parties requérantes d'avoir précisé le contrat sur lequel elles entendent se baser pour engager sa responsabilité contractuelle.

Les termes de l'assignation du 15 décembre 2016 sont dès lors suffisamment précis pour permettre aux parties assignées de préparer utilement leur défense.

Le fait que les montants sollicités aux termes de l'assignation du 15 décembre 2016 soient prétendument supérieurs aux montants retenus par l'expert Robert KOUSMANN n'est pas non plus de nature à induire les parties assignées en erreur quant à l'objet ou à la cause de la demande. Dans le corps de leur assignation, les parties requérantes ont en effet ventilé l'ensemble de leurs prétentions en détaillant tous les postes de préjudice dont elles entendent obtenir réparation. Les parties requérantes savent ainsi expressément ce qui leur est réclamé. Les contestations émises par rapport aux montants sollicités



ne concernent ainsi pas la recevabilité de la demande, mais devront être tranchées dans le cadre de l'examen au fond de la demande.

Finalement en ce qui concerne le prétendu défaut de ventilation de la demande entre les différentes parties, il convient de relever que les parties requérantes ont ventilé leurs demandes entre elles, chaque partie sollicitant la condamnation des parties assignées au paiement d'un montant déterminé à titre de réparation du préjudice matériel et du préjudice moral éprouvés. La demande a ainsi été ventilée entre les différentes parties demanderesses.

Quant au défaut de ventilation de la demande entre les différentes parties assignées, celui-ci s'explique par le fait que les parties requérantes demandent à ce que les parties assignées soient condamnées solidairement, sinon *in solidum* à réparer l'intégralité des préjudices invoqués. La demande des parties requérantes tend donc principalement à obtenir la condamnation de chaque partie défenderesse au paiement de l'intégralité des montants réclamés à titre de réparation des préjudices subis.

Quant aux demandes en remboursement des frais d'expertise et des frais de l'instance de référé ainsi qu'en condamnation au paiement des frais de la présente instance, elles n'ont pas à être spécialement ventilées entre les parties demanderesses, puisqu'il est évident que chaque partie requérante ne peut prétendre au remboursement et au paiement des frais que pour la part qui la concerne.

Il résulte de l'ensemble des développements ci-dessus que le moyen tiré du libellé obscur n'est pas fondé.

#### Quant au défaut de réassignation des parties défaillantes

**R.**), partie assignée *sub* 3) suivant assignation du 15 décembre 2016, n'a initialement pas comparu.

Suite à la réassignation du 9 octobre 2017 à laquelle les parties requérantes ont procédé conformément aux dispositions de l'article 84 du Nouveau Code de Procédure Civile, **R.**) a constitué avocat.

La procédure introduite à l'encontre de **R.**) est partant régulière.

Quant au défaut de comparution de la société de droit belge BELT SPRL, il résulte de l'attestation de non-accomplissement de la signification établie le 23 décembre 2016 par l'huissier de justice belge Maître Marcel MIGNON que l'assignation du 15 décembre 2016 n'a pas pu être signifiée à la société BELT SPRL pour le motif suivant :

*« La Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée B.E.L.T., ci-avant répertoriée à la B.C.E. sous le n°0445.078.065, dont le siège social était établi à 6800 LIRBAMONT-CHEVIGNY, rue des Chasseurs Ardennais, 15, a été dissoute anticipativement et mise en liquidation ensuite d'une assemblée générale qui s'est tenue le 26 septembre 2013 (publication aux Annexes du Moniteur belge du 29 novembre 2013).*

*Ensuite de cette dissolution anticipée, une clôture de la liquidation s'est faite par assemblée générale du 31 décembre 2014 (publication aux Annexes du Moniteur belge du 20 avril 2015).*

*A ce jour, la société est donc liquidée et n'a plus aucune activité, ni aucune personnalité juridique. »*

Une copie des procès-verbaux des assemblées générales des 26 septembre 2013 et 31 décembre 2014, publiés au Moniteur belge, a été jointe par l'huissier de justice à l'attestation de non-accomplissement de la signification.

Il résulte dès lors des pièces versées en cause que la société de droit belge BELT SPRL a été mise en liquidation volontaire, liquidation qui a été clôturée depuis le 31 décembre 2014.

Or, il est de principe que la clôture de la liquidation d'une société met fin à l'existence et à la personnalité juridique de celle-ci. Cette clôture a pour conséquence d'entraîner la disparition de la société par la perte de son individualité juridique. Dès que la liquidation a été clôturée et publiée conformément aux dispositions légales, la société n'existe donc plus.

Il est exact, tel que relevé par les parties requérantes, que la jurisprudence tant luxembourgeoise que belge admet que la disparition de la personne juridique, consécutive à la clôture de sa liquidation, n'est pas absolue. Il résulte en effet implicitement de l'article 157 alinéa 3 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, qui trouve son équivalent dans l'article

198 du Code des Sociétés belge, que la société continue d'exister pour répondre des actions que les créanciers sociaux peuvent exercer contre elle en la personne de ses liquidateurs, aussi longtemps que la prescription n'est pas acquise par l'écoulement de cinq années à partir de la publication de la clôture de la liquidation (cf. Cass. belge 22 mars 1962, Pas. 1962, I, 807 ; Cass. belge 17 juin 1963, Pas. 1965, I, 1134 ; Cass. belge 26 avril 1972, Pas. 1972, p. 787 ; Jurisprudence luxembourgeoise, Pas. 19, Sociétés et associations, n° 1985).

La survivance passive de la société pendant cette période de cinq ans après la clôture de la liquidation n'a cependant d'autre effet que de permettre aux créanciers d'agir contre la société en la personne de son liquidateur (cf. Philippe JEHASSE, *Manuel de la liquidation*, n° 870).

Les actions introduites à l'encontre de la société suite à la clôture de la liquidation doivent ainsi être dirigées à l'encontre de son liquidateur « *en cette qualité* » (cf. A. Steichen, *Précis de Droit des Sociétés*, Editions Saint Paul, 5<sup>ème</sup> édition, p.480).

Après la clôture de la liquidation, les créanciers n'ont ainsi la possibilité d'assigner la société qu'en agissant contre les liquidateurs *qualitate qua* (voir en ce sens : J. Malherbe, Y. de Cordt, P. Lambrecht, P. Malherbe, *Droit des sociétés, Précis*, Bruxelles, Bruylant, Edition 2011, n°593).

En l'espèce, l'assignation du 15 décembre 2016 n'est pas dirigée à l'encontre du liquidateur de la société BELT SPRL, mais à l'encontre de la société elle-même, « *représentée par son gérant actuellement en fonctions* ».

L'assignation n'a ainsi pas pu être signifiée à la société BELT SPRL, qui, à la date de l'acte introductif d'instance, n'avait plus de personnalité juridique. La société BELT SPRL n'a donc pu être valablement touchée par l'acte introductif d'instance.

A cet égard, il convient de relever que c'est à tort que les parties requérantes font valoir que la société BELT SPRL serait valablement représentée à l'instance, suite à la constitution d'avocat de Maître François CAUTAERTS, qui s'est constitué pour Jean-Marie THOMAS, liquidateur de la société BELT SPRL.

Il résulte en effet des conclusions notifiées au nom et pour le compte de Jean-Marie THOMAS que ce dernier a constitué avocat non pas pour reprendre

l'instance dirigée à l'encontre de la société BELT SPRL, mais pour conclure à la nullité de l'assignation en ce qu'elle est dirigée à l'encontre d'une société inexistante, sinon subsidiairement pour demander acte que les parties requérantes ont renoncé à toutes les demandes formulées à l'encontre de la société BELT SPRL.

Au vu de ce qui précède, l'assignation du 15 décembre 2016, qui n'a pas été valablement signifiée à la société BELT SPRL, est à déclarer nulle pour autant que dirigée à l'encontre de cette dernière.

La nullité de l'assignation à l'égard de la société BELT SPRL n'est cependant pas de nature à entraîner la nullité de l'assignation à l'égard des autres parties assignées, qui, contrairement à la société BELT SPRL, ont été valablement touchées par l'acte introductif d'instance.

Quant au défaut de qualité et d'intérêt à agir des parties demanderesses sub 2) à 6)

La société CODUR et la société LA LUXEMBOURGEOISE relèvent que deux des parties requérantes n'auraient plus la qualité de propriétaires d'un appartement dans la Résidence **X.**)

Les parties demanderesses *sub 2) à 6)* seraient en effet venderesses et acquéreuses d'un même appartement et solliciteraient toutes la réparation des mêmes préjudices.

Les parties CODUR et LA LUXEMBOURGEOISE estiment dès lors que ces parties demanderesses ne justifieraient ni de leur qualité à agir, ni de leur intérêt à agir.

L'intérêt à agir existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier ou à améliorer la condition juridique du demandeur, respectivement lorsque la demande est de nature à présenter pour lui une utilité ou un avantage. Pour que la demande soit recevable, il suffit que le demandeur prétende qu'il y a eu lésion d'un droit et que l'action intentée puisse y remédier. L'intérêt à agir n'est dès lors pas subordonné à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action.

La qualité à agir, quant à elle, est définie comme étant le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice ou se défend contre une

action en justice. Il s'agit donc du titre qui donne à une personne le pouvoir d'exercer en justice le droit dont elle demande la sanction ou de se défendre à une action en justice.

Il est de principe que celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention a qualité pour agir. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée par un individu à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice contre cet individu, qui ne pourra opposer un défaut de qualité dans son chef pour en tirer un moyen d'irrecevabilité.

La qualité dans le chef du demandeur n'est ainsi pas une condition particulière de recevabilité de l'action lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit.

L'existence effective du droit invoqué par le demandeur n'est ainsi pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé, qui ne se vérifie pas lors de l'appréciation de la recevabilité de la demande.

En l'espèce, il résulte de l'acte d'assignation du 15 décembre 2016 et des pièces versées en cause que **A.**), partie requérante *sub* 2), a acheté un appartement dans la Résidence **X.**) suivant acte de vente notarié du 28 janvier 2010 et qu'elle a revendu ledit appartement aux époux **B.)-C.**), parties requérantes *sub* 3) et 4), suivant acte de vente notarié du 15 septembre 2015.

**D.**), partie demanderesse *sub* 5) a, quant à elle, acquis un appartement dans la Résidence **X.**) suivant acte de vente en l'état futur d'achèvement du 18 décembre 2006 et l'a revendu à **E.**), partie demanderesse *sub* 6), suivant acte de vente notarié du 22 décembre 2015.

Tant les parties demanderesses *sub* 2) et 5), qui n'ont plus la qualité de copropriétaires dans la Résidence **X.**), que les parties demanderesses *sub* 3), 4) et 6), qui sont actuellement propriétaires d'un appartement dans la Résidence **X.**), demandent à être indemnisées des préjudices matériels et moraux qu'elles estiment avoir éprouvés en raison des vices et malfaçons affectant leur appartement.

En cas de succès de leurs demandes, les parties requérantes précitées retireront un avantage personnel des condamnations sollicitées.

Elles ont par conséquent un intérêt personnel à agir et partant également qualité à agir.

La question de savoir si elles peuvent toutes prétendre à l'indemnisation d'un préjudice matériel, malgré les ventes intervenues, ne relève en effet pas de la recevabilité de la demande, mais de son bien-fondé, tel que cela résulte des développements précités.

Le moyen d'irrecevabilité de la demande soulevé par les parties CODUR et LA LUXEMBOURGEOISE n'est partant pas fondé.

Au vu des développements qui précèdent, l'assignation du 15 décembre 2016 est à déclarer recevable pour autant que dirigée à l'encontre de la société CODUR, de **R.**), de la société LA LUXEMBOURGEOISE et de la société FOYER ASSURANCES.

Il y a partant lieu de continuer l'instruction de l'affaire en invitant les parties assignées à conclure quant au fond de la demande.

### **PAR CES MOTIFS**

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

déclare nulle l'assignation du 15 décembre 2016 en ce qu'elle est dirigée à l'encontre de la société de droit belge BELT SPRL,

rejetant les exceptions tirées du libellé obscur et du défaut de qualité et d'intérêt à agir,

dit l'assignation du 15 décembre 2016 recevable en ce qu'elle est dirigée à l'encontre de la société anonyme CODUR S.A., de **R.**), de la société anonyme d'assurances LA LUXEMBOURGEOISE S.A. et de la société anonyme d'assurances FOYER ASSURANCES S.A.,

renvoie l'affaire devant le juge de la mise en état pour l'instruction de l'affaire quant au fond,

invite Maître Alain RUKAVINA, Maître Marc GOUDEN et Maître Christian POINT à conclure quant au fond de la demande jusqu'au 6 juillet 2018 au plus tard,

réserve le surplus et les frais,

tient l'affaire en suspens.