

Jugement civil no. 31 /2005 -(XIe section)

Audience publique du jeudi, vingt-sept janvier deux mille cinq

Numéros 73 045 et 80 847 du rôle (jonction)

Composition:

Pierre CALMES, Vice-président,
Carole BESCH, juge,
Teresa ANTUNES MARTINS, juge-délégué,
Alix GOEDERT, greffière.

I.

ENTRE

A), demeurant à L-(...),

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 18 décembre 2001,

comparant par Maître Fernand ENTRINGER, avocat à la Cour, assisté de Maître Florence HOLZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. B), employée privée, demeurant à L-(...),

défenderesse aux fins du prédit exploit Pierre BIEL,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. C), promoteur, demeurant à L-(...),

défendeur aux fins du prédit exploit Pierre BIEL,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. le syndicat de la copropriété **RESIDENCE1**), sise au (...), représentée par son syndic actuellement en fonctions, D). Demeurant à L-(...),

défendeur aux fins du prédit exploit Pierre BIEL,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II.

ENTRE

B), employée privée, demeurant à L-(...),

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 11 mars 2003,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

C), promoteur, demeurant à L-(...),

défendeur aux fins du prêt exploit Jean-Lou THILL,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Ouï la partie **A)**, par l'organe de son mandataire Maître Fernand ENTRINGER, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Ouï la partie **B)** par l'organe de son mandataire Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Ouï la partie **C)**, par l'organe de son mandataire Maître Cathy ARENDT, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Ouï la partie Syndicat de la copropriété **RESIDENCE1)**, par l'organe de son mandataire Maître Georges KRIEGER, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 10 novembre 2004.

Vu le jugement du 18 décembre 2003 qui a déclaré la demande recevable et a ordonné une visite des lieux qui s'est déroulée le 24 janvier 2004 en présence de toutes les parties et de leurs mandataires.

Les parties sont en litige sur la portion du grenier du bloc B de ladite résidence se situant au-dessus de l'appartement acquis par **A)**. Cette portion du grenier a été partiellement aménagée en terrasse. Cette terrasse est reliée à l'appartement de **B)**. **A)** revendique l'usage de

toute cette portion du grenier sur base des articles 8 et 10 du règlement de copropriété annexé aux contrats de vente.

Le tribunal rappelle que par acte de vente en état de futur achèvement du 29 mars 1985, **B)** a acquis auprès de **C)** un *appartement D au 6e étage en retrait du bloc B de la RESIDENCE1), sise à LIEUI), renseigné comme le lot n°4 ainsi qu'une pièce avec terrasse dans le toit (grenier) prévu à l'article 8 du règlement de copropriété et désigné sur le plan par « D ».*

Par acte de vente en état de futur achèvement du 18 octobre 1985, **A)** a acquis auprès du même vendeur un *appartement B au 6e étage en retrait du bloc B de la RESIDENCE1), renseigné comme le lot n°2.*

A) revendique la jouissance exclusive et privative de la partie du grenier situé au-dessus de son appartement et se base sur les articles 8 et 10 du règlement de copropriété.

Il résulte de l'article 8 du règlement de copropriété que « la jouissance exclusive et privative du grenier est réservée aux lots situés à l'étage en retrait, de sorte que le grenier pourra être relié aux appartements de l'étage en retrait, soit par l'escalier commun, soit par des escaliers intérieurs, individuels et privatifs. Les propriétaires de l'étage en retrait devront toutefois permettre l'accès à la toiture ou à l'ascenseur si une révision ou réparation le rendent nécessaire. »

Par ailleurs, selon l'article 10, par.11, c) « la jouissance du grenier sera réservée au propriétaire de l'appartement se trouvant en dessous. »

Il s'ensuit qu'au vu de ces articles, les propriétaires des appartements en retrait sont titulaires d'un droit de jouissance exclusive et privative du grenier. Ils pourront même relier à leur appartements le grenier. L'article 10, par 11 point c) délimite géographiquement ce droit et doit être compris en ce sens que le droit de jouissance exclusive et privative du grenier concerne la partie du grenier qui se situe au-dessus de l'appartement en retrait.

La visite des lieux a cependant permis de constater que sur la partie se trouvant au-dessus de l'appartement de **A)** se trouve la terrasse qui est reliée à l'appartement à **B)**. Il a encore été constaté que la configuration des lieux est telle qu'en raison de la pente de la toiture, un aménagement par **A)** de la partie restant se trouvant au-dessus de son appartement n'est pas possible.

B) est suivant son contrat de vente, propriétaire d'un appartement en retrait, comprenant dans le grenier une pièce se trouvant au-dessus de son appartement et une terrasse qui se trouve en partie au dessus de l'appartement de **A)**.

A) se base sur le règlement de copropriété lui attribuant un droit de jouissance exclusive pour revendiquer la partie du grenier situé au-dessus de son appartement, sur lequel la terrasse de **B)** se trouve.

Il faut encore noter que la terrasse ainsi que la pièce dans le grenier n'apparaissent que dans l'acte de vente de **B)**. Elles n'apparaissent ni dans les plans annexés au contrat de vente de **A)**, qui constituent les plans autorisés, ni dans l'état descriptif du règlement de copropriété.

Il résulte en outre du procès-verbal de la police des bâtisses que tant la pièce que la terrasse sont des constructions d'origine bien qu'elles n'apparaissent pas sur les plans autorisés.

Or, indépendamment de ces faits, **B)** justifie d'un acte de vente authentique du 29 mars 1985 enregistré suivant lequel elle a acquis un appartement en retrait dénommé lot 4 ainsi que d'une pièce avec terrasse dans le grenier.

Cette acte de vente a été enregistré le 3 avril 1985.

Justifiant dès lors d'un titre de propriété transcrit et antérieur à celui de **A)**, la vente lui est opposable, conformément à l'article 11 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers et prime sur celui de la demanderesse.

Eu égard au titre de propriété de **B)** sur cette partie, **A)** ne saurait faire valoir aucun droit sur cette partie. Sa demande est dès lors non fondée à l'égard de **B)**.

Par exploit d'huissier du 11 mars 2003, **B)** a fait une demande récursoire contre **C)** aux fins de la tenir quitte et indemne de toutes les condamnations prononcées à son égard.

Compte tenu de l'issue de la demande principale à son égard, sa demande récursoire n'est pas fondée.

A) recherche la responsabilité de **C)** en sa qualité de vendeur, qui lui a vendu le droit de jouissance sans pour autant qu'elle puisse l'exercer.

Elle lui reproche en outre d'avoir vendu à **B)** un lot sur base de plans non autorisés.

Elle dirige dès lors sa demande contre **C)** principalement sur la base contractuelle : vice caché, défaut de délivrance conforme, garantie d'éviction, obligation d'information et de bonne foi et subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

C) estime que la demande n'est pas fondée au motif que **A)**, ayant acquis son appartement quelque mois plus tard que **B)**, a dû se rendre compte de l'existence de la terrasse se trouvant au-dessus de son appartement.

Lors de la visite des lieux, **A)** a répondu qu'elle n'a pas eu connaissance de la construction de la terrasse étant donné qu'aucun accès au grenier n'était possible à l'époque de la vente de son appartement et que la construction était encore en cours.

Ces dires sont confirmés par les termes de l'acte de vente duquel il résulte qu'à ce moment la toiture n'était pas encore réalisée.

Il n'est donc pas établi que **A)** avait connaissance de la terrasse au moment de l'achat de son appartement, ceci d'autant plus que la terrasse n'apparaît ni sur les plans autorisés ni dans le règlement de copropriété.

Contrairement aux dires de **C)**, l'aménagement du grenier en pièce et terrasse n'a pas été approuvé par le Bourgmestre de la Commune. En effet, il résulte au procès-verbal n°5170

du 2 décembre 1992 de la police des bâtisses, selon lequel „ebenfalls sei erwähnt, dass für den Ausbau des Dachbodens niemals ein Plan an die Bautenkommission der Gemeindeverwaltung (...) eingereicht worden war. Wäre dies geschehen so wäre der Plan verworfen und der Ausbau verweigert worden.“

Il résulte dès lors de tous ces éléments que **C)** a vendu à **B)** un appartement avec pièce et terrasse qui n'était pas autorisé.

Par ailleurs il a vendu à **A)** un appartement avec comme accessoire un droit de jouissance exclusif sur la partie du grenier au-dessus de son appartement qui était compris dans l'objet de la vente de **B)**.

Le tribunal dans le jugement du 18 décembre 2003 avait retenu qu'eu égard au fait que le droit d'usage privatif invoqué a été prévu par le règlement de copropriété annexé au contrat de vente et que ce droit est stipulé comme étant irrévocable, il s'analyse en un droit de nature réelle, indissociable.

Ce droit réel attachée à l'appartement vendu fait partie des accessoires juridiques dont le vendeur a l'obligation de délivrer, conformément à l'article 1615 du code civil (Jurisclasseur civil, art. 1603 à 1623, fasc. 10, n°58 et suivants)

C) en sa qualité de vendeur doit dès lors non seulement délivrer l'appartement tel que convenu mais également ses accessoires dont notamment le droit d'usage exclusif de la partie du grenier situé au-dessus de son appartement.

Or, cette partie a été pour la majeure partie utilisée pour la construction de la terrasse de **B)**. La partie restante est, comme il a pu être constaté lors de la visite des lieux, en raison de sa consistance et en raison de la pente de la toiture, inutilisable.

C) reste dès lors en défaut de délivrer à **A)** ce droit de jouissance prévu au Règlement de Copropriété.

Le défaut de délivrance est une obligation de résultat. Le seul fait de n'avoir pas procuré à l'acheteur une telle chose constitue la preuve de l'inexécution (jurisclasseur, civil art.1603 à 1623, fasc.20, n°127) Il engage dès lors sa responsabilité en tant que vendeur.

Aux termes de l'article 1610 du code civil, si le vendeur manque à faire la délivrance dans le temps convenu entre les parties, l'acquéreur pourra, à son choix, demander la résolution de la vente, ou sa mise en possession si le retard ne vient que du fait du vendeur.

Par ailleurs, selon l'article 1611 du code civil, dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages-intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu.

A) demande une indemnité pour perte de jouissance pour la période pendant laquelle elle n'avait pas la jouissance du grenier, ainsi qu'à titre principal la remise en pristin état de la partie du grenier litigieuse et à titre subsidiaire, elle demande une perte de jouissance de 6.000.000.- francs, soit 148.736,11.- EUR.

La demande de remise en état s'analyse en l'espèce en une demande de mise en possession du droit de jouissance non-délivré. Or, compte tenu du titre de propriété de **B)**,

cette mise en possession n'est pas possible. La demande en remise en état avec obtention de dommages-intérêts pour la période de non jouissance n'est dès lors pas fondée.

En ce qui concerne la perte de jouissance invoquée par **A**), **C**) conteste tout préjudice dans le chef de **A**). Il fait valoir qu'il n'est pas établi qu'elle aurait pu aménager le grenier de façon telle afin de faire un duplex.

S'il n'est en effet en l'espèce pas établi que **A**) aurait pu faire des aménagements en vue d'un duplex, alors que d'une part la surface habitable de la portion du grenier dont elle a la jouissance est réduite et d'autre part qu'il faudrait l'autorisation de la commune de (...), il n'en demeure pas moins que **A**) s'est vu attribuer un droit de jouissance sur cette partie qu'elle ne pourra jamais exercer à cause de la propriété de **B**). Elle subit dès lors un préjudice certain.

En ce qui concerne l'étendue de ce dommage, il faut cependant constater qu'il ne s'agit que d'un droit de jouissance et non pas d'un droit de propriété. Par ailleurs, compte tenu du fait qu'il n'est pas établi qu'elle pourrait aménager cette partie en pièce habitable, la somme réclamée par la demanderesse est surfaite. De même compte tenu de ces incertitudes, il n'y a pas lieu de nommer un expert aux fins d'évaluer ce préjudice.

Compte tenu des différents éléments et des constatations faites lors de la visite des lieux, le tribunal fixe ex æquo et bono, la somme revenant à **A**) du chef de perte de jouissance à 10.000.- EUR.

Finalement **A**) recherche la responsabilité du syndicat de la copropriété au motif que celui-ci n'a pris aucune mesure afin qu'elle puisse jouir de son droit d'usage exclusif et privatif. Elle base sa demande sur les articles 10 et suivants de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et sur les mêmes bases que l'action intentée à **B**) à savoir sur les règles du pétitoire.

A) reproche encore au syndicat de ne pas s'être saisi du problème de la légalité de la construction de la terrasse et de ne pas avoir entrepris les mesures nécessaires aux fins de faire respecter les disposition du règlement. Il s'agirait d'un négligence flagrante.

Le syndicat conclut au débouté de la demande au motif qu'il n'a jamais été sollicité par aucun des copropriétaires en raison d'un acte positif. Les reproches formulés à l'encontre du syndicat ne feraient pas partie des cas de responsabilité du syndicat tels que prévus par la loi. S'agissant d'un litige sur les parties privatives entre deux copropriétaires, il n'y aurait pas de trouble collectif justifiant une intervention du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat conteste en outre qu'il n'a pas fait respecter le règlement de copropriété. Finalement il conteste les montants réclamés.

Contrairement aux affirmations du syndicat des copropriétaires, il résulte du procès-verbal de l'assemblée générales ordinaire des copropriétaires concernant l'exercice 1991/92 que le litige entre **B**) et **A**) a été porté à la connaissance du syndicat. Par ailleurs, le syndicat des copropriétaires était partie à l'instance de référé intentée par **A**) le 14 et 15 février 1992 contre **B**) en vue d'ordonner la cessation de l'occupation du grenier.

Or, si le problème a ainsi été porté à la connaissance du syndicat, celui-ci ne saurait cependant être tenu responsable pour ne pas être intervenu pour trouver une solution. En effet, si le syndicat est tenu de faire respecter le règlement de copropriété, celui-ci est cependant en contradiction avec la réalité de la construction et avec les lots vendus. En effet, **A)** s'est vu attribuer en vertu d'une clause prévue au règlement de copropriété un droit de jouissance privatif et exclusif sur une partie commune qui en réalité constitue une partie privative attribuée à **B)** en vertu de son acte de vente.

Le syndicat, compte tenu de la disparité entre les deux titres, ne peut donc pas faire respecter le règlement de copropriété sous peine de violer le droit de propriété d'un des copropriétaires. Sa responsabilité ne se trouve dès lors pas engagée et la demande est non fondée à son égard.

Ne justifiant toutefois pas l'iniquité requise aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la demande en obtention d'une indemnité de procédure du syndicat des copropriétaires n'est pas fondée.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu d'accorder à **A)** une indemnité de procédure de 1.000.- EUR.

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,

vu l'ordonnance de clôture du 3 novembre 2004,

vu le jugement du 18 décembre 2003,

vu la visite des lieux du 23 janvier 2004,

dit la demande de **A)** partiellement fondée à l'égard de **C)**,

partant condamne **C)** à payer à **A)** la somme de 10.000.- EUR avec les intérêts légaux à partir du 19 décembre 2001, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne **C)** à payer à **A)** une indemnité de procédure de 1.000.- EUR,

dit la demande de **A)** non fondée pour le surplus,

dit la demande de **B)** non fondée,

dit la demande du syndicat de la copropriété **RESIDENCE1)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondée,

laisse les frais de l'assignation de **B)** du 11 mars 2003 à sa charge,

condamne **C)** à tous les autres frais et dépens de l'instance.

