

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 115 / 10 (Xle chambre)

Audience publique du mercredi, 2 juin 2010

Numéros 114286 et 120376 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président
Claudine DE LA HAMETTE, premier juge,
Daniel LINDEN, premier juge,
Simone WAGNER, greffier.

I. 114286

ENTRE :

PERSONNE1.), kinésithérapeute, demeurant à F-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 7 janvier 2008,

comparant par Maître Vittoria DE MICHELE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. **la société anonyme SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

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

2. la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

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

II. 120376

ENTRE :

PERSONNE1.), kinésithérapeute, demeurant à F-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 13 février 2009,

comparant par Maître Vittoria DE MICHELE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

la société anonyme SOCIETE3.) S.A., anciennement SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître René DIEDERICH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Où PERSONNE1.) par l'organe de son mandataire Maître Vittoria DE MICHELE, avocat constitué.

Où la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A. par l'organe de leur mandataire Maître Maxime FLORIMOND, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Où la société anonyme SOCIETE3.) S.A. (anciennement SOCIETE4.) S.A.), par l'organe de son mandataire Maître Olivier REISCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître René DIEDERICH, avocat constitué.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 26 février 2010.

Où Madame le vice-président Paule MERSCH en son rapport oral à l'audience publique du 7 mai 2010.

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES du 7 janvier 2008, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement, siégeant en matière civile, afin de voir condamner les parties assignées à lui payer solidairement, sinon in solidum, le montant de 25.000.- € du chef de réparation du préjudice subi par lui à la suite de travaux engagés par les parties assignées.

Le demandeur sollicite en outre la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.- € sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

A l'appui de l'acte introductif d'instance, le demandeur fait exposer qu'il est locataire de locaux situés au 5ème étage de la résidence sise à ADRESSE5.) où il exploite un cabinet de kinésithérapie.

Il indique qu'au mois d'août 2006, les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. ont acquis des locaux dans cette résidence. Peu de temps après, les parties assignées ont entamé conjointement d'importants travaux de rénovation et de réfection de leurs parties privatives. Le demandeur fait valoir que les travaux ont été réalisés en partie à l'aide de machines lourdes, tels des marteaux-piqueurs. Il indique avoir subi un ralentissement de son activité économique suite aux nuisances sonores, vibratoires et de poussière occasionnées par les travaux entrepris. Il fait encore exposer que les travaux engagés auraient rendu difficile, sinon impossible, l'accès à son cabinet pour des clients potentiels.

Il indique que les travaux auraient perduré pendant plus de trois ans.

Le demandeur affirme avoir ainsi subi une atteinte grave, continue et répétée à son droit de jouissance des locaux pris en location, lui causant un préjudice financier.

Le demandeur indique agir à titre principal sur base des dispositions de l'article 31 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, sinon sur base des dispositions de l'article 544 du Code Civil. A titre encore plus subsidiaire, il affirme agir sur base de la responsabilité délictuelle et, en dernier ordre de subsidiarité, il fonde ses prétentions sur une violation du règlement de copropriété.

Les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. soulèvent en premier lieu l'incompétence ratione materiae du tribunal. Elles contestent ensuite avoir réalisé des travaux. Elles en déduisent que les demandes formulées à leur encontre seraient irrecevables, faute de qualité dans leur chef.

A titre plus subsidiaire, elles soutiennent que le demandeur, en tant que locataire, ne serait pas recevable à se fonder sur les différentes bases légales par lui invoquées.

Quant au fond, elles contestent dans leur chef toute faute ayant pu causer un dommage au demandeur, de même que tout dommage dans le chef du demandeur.

Par reconvention, elles sollicitent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- € sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, ainsi que l'allocation d'un montant de 1.500.- € à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL du 13 février 2009, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE4.) S.A. à comparaître dans les délais légaux devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, afin de la voir intervenir dans l'instance introduite par acte d'assignation du 7 janvier 2008 et de la voir condamner solidairement, sinon in solidum, avec la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A., à lui payer le montant de 25.000.- € en réparation du préjudice subi en raison des travaux effectués dans la copropriété. Il sollicite encore la condamnation solidaire, sinon in solidum, de la société anonyme SOCIETE4.) S.A. avec la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.- € sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

A l'appui de cette assignation en intervention, PERSONNE1.) fait exposer que la société anonyme SOCIETE4.) S.A. a failli aux obligations lui incombant en

tant que syndic de la copropriété sise à ADRESSE5.). Le demandeur reproche à la société SOCIETE4.) S.A. notamment de ne pas avoir veillé à la sécurité et à la sécurisation de l'immeuble en chantier. Il lui reproche encore, en tant que coordinateur du chantier, de ne pas avoir veillé à l'information des occupants de l'immeuble quant à la durée et quant aux modalités du chantier entrepris.

Le demandeur indique fonder sa demande dirigée contre le syndic principalement sur les dispositions de l'article 20 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et, à titre subsidiaire, sur la responsabilité délictuelle.

Il y a lieu de préciser dès à présent que par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société anonyme SOCIETE4.) S.A. du 17 mars 2009, la dénomination sociale de cette dernière a été changée en SOCIETE3.) S.A.

La société anonyme SOCIETE3.) S.A. soulève en premier lieu l'irrecevabilité de la demande dirigée à son encontre, PERSONNE1.) ayant renoncé aux termes du contrat de bail signé par lui à réclamer des dommages et intérêts du chef des travaux engagés dans la copropriété.

Quant au fond, elle conteste être débitrice des obligations de sécurité et de d'information invoquées par le demandeur. Elle conteste encore toute inexécution fautive des obligations lui incombant en tant que syndic, tout dommage dans le chef du demandeur ainsi que tout lien de causalité.

A titre reconventionnel, il sollicite l'allocation d'un montant de 2.500.- € à titre d'indemnité de procédure, la condamnation de la partie demanderesse à lui payer 500.- € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ainsi que la condamnation de la partie demanderesse aux frais et dépens de l'instance avec distraction à son profit.

Ces deux procédures, inscrites sous les numéros de rôle 114286 et 120376, ont été jointes par mention au dossier de jonction du 18 mars 2009.

Quant à l'incompétence ratione materiae du tribunal pour connaître du trouble de jouissance allégué

Dans le dispositif de leurs conclusions notifiées en date du 1^{er} août 2008, le litismandataire des sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. soulève l'incompétence ratione materiae du Tribunal pour connaître du trouble de jouissance allégué par PERSONNE1.) ; ce moyen n'est toutefois pas autrement développé.

En tout état de cause, la demande en réparation du trouble de jouissance est basée sur les articles 1382 et 544 du Code Civil et tend à obtenir réparation du préjudice et à faire cesser le trouble. Le juge civil est compétent pour connaître d'une demande en réparation en nature sur base des article 1382 et suivants

du Code Civil, ainsi que sur base de l'article 544 du même Code. Les demandes relèvent encore de la compétence du tribunal saisi pour autant qu'elles sont basées sur les dispositions relatives au droit de la copropriété, aucun texte n'accordant une compétence spéciale à une autre juridiction.

Le moyen est partant à rejeter.

Quant aux demandes dirigées contre les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. ont entamé, dès le mois d'août 2006, des travaux de rénovation importants dans leurs parties privatives. Il fait valoir que ces travaux lui ont causé des nuisances sonores et vibratoires excessives. Ainsi, certains travaux, réalisés au marteau piqueur, ont perduré pendant presque un an.

Dans un corps de conclusions ultérieur, il fait encore état des difficultés d'accès à son cabinet de kinésithérapie, situé au 5^{ème} étage de l'immeuble, alors que ses clients ont dû traverser le chantier et emprunter la porte d'entrée arrière de l'immeuble pour accéder à son cabinet de kinésithérapie. Il se réfère à cet égard au descriptif fourni par l'huissier de justice PETRY-SCHOLTES dans son procès-verbal de constat du 30 mai 2007. Il estime que l'accès était en partie caché et en partie obstruée. Il fait encore valoir que l'arrachage des dalles a compromis l'accès à son cabinet pour des personnes munies de béquilles ou assises en chaise roulante. Il indique qu'à partir d'octobre 2007, le couloir était en permanence engorgé de matériel de construction, respectivement de câbles. Il explique encore qu'à partir du mois de novembre 2007, ses clients ont dû emprunter des détours pour accéder à son cabinet ; ils auraient notamment dû se rendre au sous-sol pour y accéder à l'ascenseur, le rez-de-chaussée étant bloqué par les travaux de pose du carrelage.

Il fait encore état d'une fuite d'eau survenue au mois d'octobre 2006, nécessitant une coupure de l'eau pendant plusieurs jours. De ce fait, son matériel, et plus particulièrement une machine appelée « hydro-jet » aurait surchauffé et ses filtres auraient été obturés.

Il soutient encore qu'aux mois de mars et avril 2008, l'installation des portes coupe-feu, qui s'accompagnait de bruits importants, aurait rendu difficile l'accès aux étages de l'immeuble. L'installation des visiophones aurait également occasionné des inconvénients en raison de la poussière générée et la présence répétée d'ouvriers dans le cabinet.

Le demandeur soutient encore qu'un échafaudage aurait été maintenu en place pour les seuls besoins de travaux effectués sur le balcon de l'appartement appartenant à la société SOCIETE2.) S.A., situé au sixième étage. Ces travaux se seraient accompagnés de bruits importants du fait de l'emploi d'outils lourds

(e.a. marteau-piqueur et ponceuse) et auraient engendré une quantité importante de poussière.

Le demandeur soutient finalement que les travaux de remise en état du circuit électronique, effectués dès septembre 2008, ont nécessité la confection de tranchées dans les gros-œuvres, d'où à nouveau des nuisances sonores et de poussière, rendant nécessaire le recours à un système d'aspiration de l'air et plusieurs nettoyages approfondis du cabinet de kinésithérapie.

Il reproche finalement aux sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. de ne pas l'avoir informé à l'avance des travaux projetés, de sorte qu'il lui a été impossible de prendre les dispositions nécessaires, notamment en refixant certains rendez-vous.

Afin d'établir la réalité des nuisances alléguées, le demandeur se fonde, outre le procès-verbal de constat, sur un document intitulé « Pétition », signé par une personne.

PERSONNE1.) affirme avoir subi en raison de ces troubles de jouissance un dommage alors qu'il n'a pas pu développer son activité ou sa clientèle, mais que, au contraire, il a dû constater un ralentissement de son activité. Il affirme encore avoir subi un préjudice alors que son panneau professionnel a été arraché à plusieurs reprises.

Les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. soulèvent en premier lieu l'irrecevabilité des demandes dirigées à leur encontre. Quant au fond, elles contestent toutes les deux être à l'origine des troubles invoqués par le demandeur. Elles maintiennent que les travaux litigieux n'auraient pas été réalisés par elles, mais par la copropriété et concernaient exclusivement cette dernière. Elles contestent finalement toute faute dans leur chef, ainsi que tout préjudice dans le chef du demandeur.

A. Quant au moyen d'irrecevabilité de la demande du chef de défaut de qualité des sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A.

Les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. soulèvent en premier lieu l'irrecevabilité de la demande dirigée à leur encontre du chef de défaut de qualité dans leur chef. Elles affirment que tous les travaux ont été réalisés par le syndicat des copropriétaires. Concernant le constat dressé par l'huissier de justice PENTRY-SCHOLTES en date du 4 juin 2007, elles font valoir que les constatations de cette dernière concernent exclusivement les parties communes, donc des travaux réalisés par le syndicat des copropriétaires. La partie SOCIETE2.) S.A. conteste plus particulièrement la réalisation de travaux dans ses parties privatives. Elles estiment dès lors qu'il aurait appartenu à la partie requérante d'introduire son action à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

PERSONNE1.) verse à l'appui de son affirmation selon laquelle les travaux ont été réalisés par les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. un constat d'huissier du 4 juin 2007, dressé par l'huissier de justice PETRY-SCHOLTES. Il affirme que les photographies jointes en numéros 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 33 et 34 audit constat d'huissier ont été prises dans les « parties privatives appartenant à SOCIETE1.), sinon à SOCIETE2.) ». Il estime encore qu'il appartient aux sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. de rapporter la preuve qu'il s'agit de travaux de la copropriété.

PERSONNE1.) se base encore sur les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires, et plus particulièrement ceux du 8 juin 2006 et du 27 juin 2007, pour prouver la réalité des travaux réalisés par les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A.

D'emblée, il convient de remarquer, à cet égard, qu'il ne faut pas confondre la recevabilité de l'action en justice avec le bien-fondé de la demande.

Plus précisément, quant au défaut de qualité, il y a lieu de relever que la qualité est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice (Solus et Perrot, précité, no.262).

Elle constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (Encycl. Dalloz, Procédure civile et commerciale, vo Action, no.61).

La qualité n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit (voir Cour, 23 octobre 1990, P.28, 70).

En l'espèce, en ce qui concerne le défaut de qualité dans le chef des sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A., il convient de noter que c'est l'existence effective du droit à son égard et, partant, le bien-fondé de la demande et non la recevabilité de celle-ci, qui est contestée, de sorte que ce moyen doit être rejeté.

B. Quant à la demande pour autant qu'elle est basée sur les dispositions de l'article 31 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis

Les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. soulèvent l'irrecevabilité de la demande dirigée contre elles pour autant qu'elle est basée sur les dispositions de l'article 31 de la loi modifiée du 16 mai 1975. Elles font valoir que seul le bailleur doit garantir au locataire la jouissance paisible du logement donné en location. Elles soutiennent que l'article 31 de la loi précitée consacrerait une responsabilité objective du syndicat des copropriétaires à l'égard d'un copropriétaire qui aurait subi un préjudice à la suite de l'exécution de travaux. Elles estiment dès lors que la partie demanderesse, en sa qualité de locataire, ne saurait invoquer à son bénéfice cette disposition légale. Elles

estiment qu'il aurait appartenu à la partie demanderesse, le cas échéant, de se retourner contre son bailleur.

PERSONNE1.) estime, pour sa part, qu'il a qualité pour agir sur base des dispositions de l'article 31 précité, alors qu'en tant que locataire, il bénéficie du droit à une jouissance paisible du bien pris en location; il fait valoir qu'il doit pouvoir se prévaloir du règlement de copropriété qui lui est opposable.

Il échet de rappeler que l'article 31 alinéa 1er de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que « Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. »

Aux termes de cette disposition, l'action individuelle permettant à chaque copropriétaire d'agir en responsabilité contre le syndicat des copropriétaires suite à l'exécution des travaux, appartient aux seuls copropriétaires. Le législateur n'ayant pas prévu le bénéfice de cette action au profit des locataires, PERSONNE1.) ne saurait invoquer le bénéfice de cette disposition à son profit.

Il est encore de principe que le bailleur répond des conséquences dommageables résultant de travaux exécutés par le syndicat des copropriétaires (cf. Jurisclasseur Civil Code, App. Art. 544 à 577, fasc.32, no.43). La jurisprudence française a ainsi décidé qu'un copropriétaire bailleur était tenu de répondre, sur le fondement de l'article 1719 du Code Civil, du trouble de jouissance grave subi par le locataire du fait de la poussière répandue dans l'appartement loué en raison des travaux réalisés, à la demande du syndicat des copropriétaires, dans la cage d'escalier de l'immeuble (cf. CA Paris, 23e ch. A, 26 avr. 2000 : Juris-Data n° 2000-114086, cité dans Jurisclasseur Copropriété, fascicule 69).

La demande de PERSONNE1.) à l'encontre des sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. est dès lors irrecevable pour autant qu'elle est basée sur les dispositions de l'article 31 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

C. Quant à la demande pour autant qu'elle est basée sur les dispositions de l'article 544 du Code Civil

1. Quant à la recevabilité de cette demande

Les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. estiment encore que la demande pour autant qu'elle est basée sur les dispositions de l'article 544 du Code Civil serait irrecevable alors que PERSONNE1.), en tant que locataire, ne saurait se prévaloir de cette disposition ; celle-ci permettrait au seul propriétaire d'agir à l'encontre de son voisin.

Elles font encore valoir que les dispositions de l'article 544 du Code Civil présupposent un « droit exclusif ». Elles soutiennent que « le régime de la copropriété s'oppose à tout droit exclusif notamment à l'origine de l'indivision

retenue pour les parties communes. Elles en déduisent que l'application de l'article 544 du Code Civil serait exclue en matière de copropriété.

PERSONNE1.) affirme, pour sa part, que les dispositions de l'article 544 du Code Civil peuvent être invoquées par toute personne qui subit un trouble de jouissance, donc aussi le locataire.

La responsabilité édictée par l'article 544 du Code Civil est encourue par tous ceux qui à un titre quelconque contribuent par acte ou une omission, fautifs ou non, à rompre l'équilibre qui doit exister entre les droits respectifs des voisins, en imposant au voisin des charges qui excèdent la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage (Cour, 26 octobre 2005, n° 29403 et 29417 du rôle).

G. Cornu dans son « Vocabulaire juridique » propose la définition suivante des troubles de voisinage : « Dommages causés à un voisin qui, lorsqu'ils excèdent les inconvénients ordinaires du voisinage, sont jugés anormaux et obligent l'auteur du trouble à dédommager la victime, quant bien même ce trouble serait inhérent à une activité licite et qu'aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le pose. »

Celui qui invoque un trouble de voisinage doit établir l'existence d'un préjudice personnel déterminé imputable au défendeur (cf. Les Troubles du Voisinage, par Guy et Denis Courtieu, Litec Immo, Jurisclasseur, n° 28 et n° 29).

L'action appartient tant au propriétaire qu'au locataire, à condition de prouver un préjudice personnel (op. cit. n° 39 et n° 40).

La jurisprudence française admet également désormais que « le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble de voisinage s'applique à tous les occupants d'un immeuble en copropriété quel que soit le titre de leur occupation ». (cf. Cass. 2^{ème} Civ. 17 mars 2005, JCP G 2005, I, 181).

Il en découle que dès lors qu'un occupant tient ses droits d'un rapport avec le propriétaire, la légitimité de sa situation juridique fait qu'une atteinte portée à sa paisible jouissance du bien caractérise une atteinte causée à l'exercice du droit de propriété sur celui-ci (cf. Jurisclasseur Copropriété, fasc. 32, no.18).

En l'espèce, PERSONNE1.) est locataire d'un appartement situé au 5^{ème} étage de la copropriété en vertu d'un contrat de bail signé avec le propriétaire des locaux et en que tel, il est en droit d'invoquer à l'appui de ses prétentions les dispositions de l'article 544 du Code Civil.

Le moyen de l'irrecevabilité est dès lors à rejeter.

2. Quant au bien-fondé de la demande basée sur les dispositions de l'article 544 du Code Civil

Les copropriétaires sont, de manière générale, tenus de ne pas aggraver les sujétions générales de voisinage engendrées par leur étroite cohabitation (cf. Jurisclasseur Copropriété, fasc.69, no.2).

La loi modifiée du 16 mai 1975 rappelle d'ailleurs, à son article 2, alinéa 2, que chaque copropriétaire jouit de son lot "sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble".

Chacun doit souffrir les inconvénients inévitables de voisinage. En contrepartie, le copropriétaire doit user de ses droits à la condition de respecter les droits concurrents des voisins, en s'abstenant de créer des troubles ou nuisances incompatibles avec la tranquillité et la sécurité d'autrui.

Il engage donc sa responsabilité à partir du moment où par son fait – ou celui des personnes dont il doit répondre – il cause des troubles anormaux de voisinage (cf. Jurisclasseur Copropriété, fasc. 69, no.2 et jurisprudences y citées).

Le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage s'applique dès lors dans les rapports entre copropriétaires ou entre leurs ayant-droits.

L'article 544 du Code Civil institue une responsabilité particulière du propriétaire qui n'est pas conditionnée par la faute de celui-ci, ni effacée par le fait d'autrui. Cette responsabilité sans faute est basée sur le principe qu'entre des fonds voisins doit exister un équilibre. Si la vie en communauté implique inévitablement une gêne réciproque, celle-ci doit être cantonnée dans les limites normales. Le propriétaire qui, même par des activités licites, détruit ce rapport d'équilibre, doit réparer le dommage causé aux voisins.

Cette responsabilité a vocation à jouer chaque fois que l'on peut reprocher au propriétaire un exercice exceptionnel ou anormal de son droit de propriété ayant entraîné un préjudice excédant la mesure des obligations de voisinage. Il en résulte que les inconvénients normaux qu'entraîne le voisinage doivent être tolérés sans indemnisation (Georges RAVARANI, « La responsabilité civile des personnes privées et publiques », 2ème éd., Pas. lux. 2006, p. 276, n° 304). La responsabilité objective encourue pour troubles de voisinage s'appuie sur la constatation du dépassement d'un seuil de nuisance - trouble excessif ou anormal – sans qu'il soit nécessaire d'imputer celle-ci à une faute ou à l'inobservation d'une disposition législative ou réglementaire (Jurisclasseur Civil Code, art. 1382 à 1386, fasc. 265-10).

Il y a lieu à réparation sur base de l'article 544 du Code civil dès qu'une relation directe de cause à effet est établie entre le trouble et le préjudice souffert par le voisin à condition que le préjudice, à analyser in concreto, soit sérieux. En effet, conformément aux principes généraux, la responsabilité d'un copropriétaire sur le fondement de la notion de troubles anormaux de voisinage implique la démonstration, par la victime, que le dommage dont il se plaint est en relation

directe avec les actes ou le comportement de ce copropriétaire (cf. Jurisclasseur, Copropriété, fasc. 69, no.3).

Ainsi, si les travaux entrepris par un copropriétaire dans ses parties privatives provoquent des troubles ou dégradations dans d'autres lots ou dans les parties communes de l'immeuble, il en doit réparation aux victimes des dommages (cf. Jurisclasseur, Copropriété, fasc. 69, no.8). Chaque copropriétaire doit veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par son fait et ne doit faire ni laisser faire aucun bruit anormal, la normalité devant, comme dans tout trouble de voisinage, s'apprécier de façon concrète et spécifique en fonction de l'immeuble où les bruits sont perçus.

Le tribunal devra ensuite apprécier l'anormalité du trouble et le caractère excessif des nuisances.

Le seuil de tolérance, au-delà duquel un inconvénient de voisinage devient excessif doit être apprécié au cas par cas, dans chaque espèce. Il échet de se livrer à une appréciation très circonstanciée et par conséquent très concrète de l'anomalie du trouble. Parmi les circonstances retenues par la jurisprudence, il y a d'abord l'intensité et la durée du trouble, mais également les circonstances de lieu et d'espace (cf. G.Viney et P.Jourdain, Les conditions de la responsabilité, L.G.D.J., no.955s.).

Face aux contestations des sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A., il appartient dès lors en premier lieu au demandeur d'établir que les troubles dont il se prévaut sont en relation causale avec les actes des parties assignées. Contrairement aux développements du demandeur, il lui appartient dès lors d'établir que les travaux ont été réalisés par les parties sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A..

PERSONNE1.) verse à l'appui de son affirmation selon laquelle les travaux ont été réalisés par les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. un constat d'huissier du 4 juin 2007, dressé par l'huissier de justice PETRY-SCHOLTES. Il affirme que les photographies jointes en numéros 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 33 et 34 audit constat d'huissier ont été prises dans les « parties privatives appartenant à SOCIETE1.), sinon à SOCIETE2.) ».

PERSONNE1.) se base encore sur les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires, et plus particulièrement ceux du 8 juin 2006 et du 27 juin 2007, pour prouver la réalité des travaux réalisés par les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A.

Il soulève ainsi que le rapport de l'assemblée générale du 8 décembre 2006 retient ainsi que « la partie avant de la façade dite auvent sera exclusivement à l'usage privatif de SOCIETE1.) et de SOCIETE2.) SA. Tous les frais en découlant seront donc à leurs seules charges ». Il en déduit que les sociétés

SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. seraient propriétaires de ces parties privatives du rez-de-chaussée.

PERSONNE1.) soulève encore que dans le même rapport à la page 11, il est stipulé que « SOCIETE1.) et SOCIETE2.) SA seront en charge des travaux à la copropriété ».

PERSONNE1.) se fonde encore sur les constatations consignées dans le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 8 janvier 2007, alors qu'aux termes de ce rapport, SOCIETE1.) S.A. a été autorisée à installer 4 puits de lumière, pour rapporter la preuve que les travaux ont été réalisés à l'initiative des parties assignées sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A.

PERSONNE1.) se réfère encore à cet égard aux déclarations d'un copropriétaire, Monsieur PERSONNE2.), consignées dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 27 juin 2007, et qui demande l'établissement d'un état des lieux suite aux « travaux privatifs effectués par SOCIETE2.) S.A. ». Il déduit des constatations consignées dans le même rapport, aux termes desquels SOCIETE2.) S.A. et SOCIETE1.) S.A. s'engagent à conférer avec la société chargée de la coordination du chantier des problèmes de sécurisation du chantier, que les parties assignées sont les maîtres d'œuvres des travaux réalisés.

Force est de constater que le procès-verbal de constat du 4 juin 2007, dressé par l'huissier de justice Rolande PETRY-SCHOLTES ne contient pas d'indication sur la propriété des différentes parties de l'immeuble et plus particulièrement si les lieux pris en photographie constituent des parties privatives ou bien des parties communes. Les explications fournies par le demandeur à ce sujet, appuyées par un plan dessiné par lui-même, sont contestées par les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. et ne sauraient partant entraîner la conviction du tribunal.

A défaut de disposer des contrats relatifs aux travaux engagés, le tribunal devra se reporter sur les décisions des assemblées générales afin d'apprécier le bien-fondé de l'affirmation de PERSONNE1.) selon laquelle les travaux auraient été réalisés par les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A..

Il ressort des rapports des assemblées générales versés en cause, et plus particulièrement du rapport de l'assemblée générale du 8 décembre 2006, que l'assemblée générale des copropriétaires a voté la réalisation de travaux de mise en conformité et de rénovation du hall d'entrée, les consignes de sécurité telles que édictées par l'Inspection du Travail et des Mines n'étant plus respectées. L'assemblée générale a également voté en faveur de la réalisation de travaux à réaliser sur les gaines techniques et elle a encore décidé de solliciter 3 offres de prix pour divers travaux urgents à réaliser suivant un relevé du syndic.

Lors de cette assemblée, les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. ont fourni des explications quant aux travaux qu'ils se proposaient de réaliser, avec information aux autres copropriétaires que les travaux « de démolition de la chape » emporteront des inconvénients de bruit jusqu'à Noël de l'année 2006, d'autres travaux bruyants étant prévus jusqu'à fin avril 2007. Les travaux visés ne sont pas autrement détaillés.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 8 janvier 2007, la société SOCIETE2.) S.A. a été autorisée par l'assemblée des copropriétaires à réaliser des travaux de rénovation du palier du 6ième étage. Elle a indiqué vouloir faire poser un nouveau revêtement de sol, identique à celui qui serait installé dans le hall d'entrée. Lors de cette même assemblée, la société SOCIETE1.) S.A. a été autorisée à faire établir une étude quant à des puits de lumière à fixer aux parties communes.

Cette même assemblée a encore décidé de travaux à réaliser par la copropriété, et plus particulièrement les travaux relatifs aux ascenseurs (point 2), les travaux d'installation de robinets d'incendie (point 6), les travaux de marbrerie dans le halle d'entrée, jusqu'à la partie arrière (point 7). Ainsi, le cahier des charges de la Marbrerie SOCIETE5.), dont l'offre a été retenue par l'assemblée des copropriétaires, renseigne comme maître d'ouvrage le syndicat des copropriétaires.

Lors de l'assemblée du 27 juin 2007, la société SOCIETE2.) S.A. a sollicité l'autorisation de pratiquer quatre grilles dans la façade arrière du bâtiment arrière ; cette autorisation lui a été accordée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il ressort de l'examen de l'ensemble de ces pièces que tant le syndicat des copropriétaires que les sociétés SOCIETE2.) S.A. et SOCIETE1.) S.A. ont engagé à partir de la fin de l'année 2006 des travaux dans les immeubles sis à ADRESSE5.). Au vu des éléments dont dispose le tribunal, il y a lieu de retenir que les travaux ont été engagés de manière concomitante par le syndicat et les sociétés SOCIETE2.) S.A. et SOCIETE1.) S.A., alors que les divers travaux ont été autorisés lors des mêmes assemblées générales des copropriétaires.

Le tribunal se doit néanmoins de constater que l'affirmation du demandeur qui soutient que les travaux au rez-de-chaussée auraient eu lieu dans des parties privatives, appartenant aux sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. ne ressort pas à suffisance de droit les éléments objectifs du dossier. Cette affirmation n'est d'ailleurs guère pertinente, alors que le demandeur reste en défaut de préciser à qui des deux parties assignées appartiendrait le local.

Il ressort de l'examen des documents soumis à l'appréciation du tribunal et notamment des offres de prix joints à l'ordre du jour de l'assemblée du 8 janvier 2007, que les travaux de réfection du rez-de-chaussée ont été entrepris à l'initiative du syndicat des copropriétaires. En effet, le syndicat figure comme

maître d'ouvrage sur les offres de prix des marbreries. Les travaux de ceux-ci incluaient également la dépose et le remontage des boîtes à lettres.

Or, le chantier tel que décrit dans le constat d'huissier versé en cause a exclusivement trait à des travaux ayant été effectués au rez-de-chaussée. Le constat reste d'ailleurs muet quant à la nature des travaux effectués, se bornant à décrire le matériel entreposé dans les locaux. Si le constat documente à suffisance les difficultés d'accès aux étages, il se borne à confirmer les dires d'PERSONNE1.) quant aux nuisances sonores, sans pour autant fournir des constatations personnelles. L'origine des nuisances invoquées n'est pas documentée. Le constat ne précise pas non plus à qui était destiné le matériel entreposé au rez-de-chaussée.

Il y dès lors lieu de retenir qu'il n'est pas établi que les faits tels que constatés par l'huissier sont imputables aux agissements des parties assignées.

Il ressort encore des procès-verbaux que le syndicat des copropriétaires a dû engager des travaux importants pour mettre l'immeuble en conformité avec les mesures de sécurité applicables.

Le demandeur omet d'ailleurs de distinguer entre les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) S.A. et la société SOCIETE2.) S.A., versant dans la confusion entre ces deux entités, dotées pourtant chacune de la personnalité juridique. Ainsi, le demandeur affirme que ces deux sociétés auraient toujours agi de concert et qu'elles devaient avoir nécessairement les mêmes bénéficiaires, alors que la société SOCIETE2.) S.A. avait pour unique actionnaire une BVI et que les bénéficiaires en étaient indéterminables.

Le document intitulé « Pétition » versé par le demandeur ne renseigne pas non plus le tribunal sur l'origine des nuisances dont elle fait état et ne permet dès lors pas de les imputer aux parties assignées.

En conséquence, le tribunal se doit de constater que la partie demanderesse reste en défaut d'établir quelles nuisances et troubles sont imputables aux sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A., respectivement au syndicat des copropriétaires. Il ressort des développements qui précèdent que des travaux de rénovation ont été engagés dans l'immeuble sis à ADRESSE5.), en parallèle tant par le syndicat des copropriétaires ainsi que par divers copropriétaires, parmi lesquels les parties assignées SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A.. Le demandeur reste pourtant en défaut de rapporter la preuve que les travaux qui lui auraient causé des nuisances ont été effectués par les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A.. Ainsi, les travaux de réfection du hall d'entrée, tels que documentés par le constat d'huissier, ont été réalisés aux termes des rapports des assemblées générales par le syndicat des copropriétaires. Le requérant omet encore de rapporter la preuve que ces travaux auraient concerné exclusivement ou essentiellement des parties privatives appartenant aux parties assignées. Même s'il est constant en cause que les travaux engagés ont engendré des inconvénients majeurs et des nuisances pour les

occupants de l'immeuble et les visiteurs, eu égard à l'importance et à la durée de ces travaux, toujours est-il qu'il ne ressort pas à suffisance de droit des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal que ces nuisances trouvent leur origine dans les travaux réalisés par les parties assignées SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. Ainsi, le constat d'huissier versé en cause reste muet à ce sujet.

A défaut d'établir les actes ou le comportement des sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. dont il se plaint, ainsi que le lien de causalité entre les travaux engagés par ces sociétés et le dommage dont il fait état, la demande est à déclarer non fondée de ce chef.

D. Quant à la demande pour autant qu'elle est basée sur les dispositions des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

Le demandeur base à titre encore plus subsidiaire sa demande sur les dispositions des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

1. Quant à la recevabilité

Les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. se bornent à affirmer que PERSONNE1.) ne saurait se fonder sur les dispositions des articles 1382 et 1383 du Code Civil pour atteinte à son droit de jouissance. Elles font valoir qu'en tant que locataire, il aurait appartenu au demandeur d'actionner son bailleur en justice.

Bien entendu, il est toujours loisible – quoique cela ne soit pas nécessaire – au demandeur de fonder son action sur l'article 1382 s'il est en mesure d'administrer la preuve d'une faute du défendeur à l'origine du trouble qu'il subit. Cette faute peut consister aussi bien dans de simples négligences ou d'une infraction à des dispositions légales ou réglementaires, étant toutefois rappelé qu'une infraction ne constitue pas, en elle-même, un inconvénient de voisinage (cf. Jurisclasseur, Civil Code, art. 1382-1386, fasc.265-10, no.70).

Le locataire dispose également du droit d'agir sur base de la responsabilité délictuelle.

Le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande pour autant qu'elle est basée sur les dispositions des articles 1382 et 1383 du Code Civil est partant à rejeter.

2. Quant au bien-fondé

Pour que l'article 1382 du Code Civil puisse s'appliquer trois conditions doivent être remplies : il faut prouver une faute, un dommage et un lien de causalité existant entre la faute et le dommage.

En l'espèce, il ressort des développements du tribunal relatifs à l'article 544 du Code Civil que la partie demanderesse reste en défaut de rapporter la preuve que les troubles qu'elle allègue sont imputables aux travaux engagés par les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A.. Partant, elle reste également en défaut de prouver une faute dans le chef des sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. en relation causale avec le dommage dont elle fait état.

A défaut d'établir une faute dans le chef tant de la société SOCIETE1.) que de la société SOCIETE2.) S.A., le demandeur devra également être débouté de ce chef de la demande.

E. Quant à la la demande pour autant qu'elle est basée sur les dispositions du règlement de copropriété.

Les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. indiquent que seul le syndicat des copropriétaires dispose de la qualité pour agir en justice à l'encontre d'un autre copropriétaire pour assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété.

Elles en déduisent que la demande d'PERSONNE1.) serait irrecevable.

Ce moyen n'est pas autrement développé.

Le demandeur n'a pas jugé utile de prendre position.

Il échet de rappeler que dans son acte introductif d'instance, le demandeur a affirmé fonder sa demande, en dernier ordre de subsidiarité, sur le règlement de copropriété. La partie demanderesse se borne à énoncer cette base légale et de la rappeler dans un corps de conclusions ultérieur, sans pour autant la détailler plus en avant.

Les infractions au règlement de copropriété constituent une violation d'engagements contractuels, permettant aux copropriétaires lésés d'agir à l'encontre de l'auteur de ces infractions sans avoir à justifier d'un préjudice (cf. Jurisclasseur Copropriété, Fasc. 64, no.110).

En vertu de l'article 12 de la loi du 16 mai 1975, le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. Le même article dispose encore que « Tout copropriétaire peut

néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot ».

En réservant l'exercice de cette action aux seuls syndicats des copropriétaires et copropriétaires, le législateur a exclu de l'exercice de cette action les locataires.

PERSONNE1.), en tant que locataire d'un appartement, est dès lors irrecevable à actionner les autres copropriétaires sur cette base. Sa demande, pour autant qu'elle est basée sur la violation du règlement de copropriété doit dès lors être déclarée irrecevable.

Quant à la demande dirigée contre la société SOCIETE3.) S.A.

1. Quant à l'irrecevabilité de la demande tirée des dispositions du contrat de bail

La société SOCIETE3.) S.A. soulève l'irrecevabilité de la demande au motif que le contrat de bail, conclu entre PERSONNE1.) et son bailleur, contiendrait une clause conçue comme suit :

« Le locataire tolère toutes les grosses et menues réparations qui seraient jugées utiles ou nécessaires dans la maison respectivement à l'appartement, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou diminution du loyer quelle que soit la nature ou la durée des travaux. »

La société SOCIETE3.) S.A. en déduit que le locataire a renoncé anticipativement à la possibilité de se plaindre des travaux réalisés dans les parties communes ou privatives de l'immeuble. Elle estime encore qu'il ressort de l'économie du contrat de bail ainsi que de la référence à des travaux dans les parties communes (par l'emploi des termes maison et appartement) que celle-ci a entendu créer des droits pouvant être invoqués par des tiers.

PERSONNE1.) invoque en premier lieu l'effet relatif de la convention tel que prévu par l'article 1165 du Code Civil pour affirmer que la société SOCIETE3.) S.A. ne saurait invoquer les dispositions du contrat à son profit.

Il conteste que la clause litigieuse se réfère aux parties communes, qui seraient de facto exclues du contrat.

Il conclut dès lors au rejet du moyen adverse.

A titre subsidiaire, il estime que les fautes dolosives commises par la société SOCIETE3.) S.A. dans la gestion du chantier, lui causant des entraves à l'exercice de sa profession, s'opposeraient à l'application de la clause litigieuse ; il estime en effet qu'un débiteur d'une obligation ne saurait à l'avance s'exonérer de son dol.

Le principe fondamental de l'effet relatif du lien obligatoire est posé dans l'article 1165 du Code Civil : « Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes; elles ne nuisent point au tiers et elles ne lui profitent que dans les cas prévus par l'article 1121.»

Les conventions ne profitent dès lors pas aux tiers. De même qu'un contrat ne peut pas rendre un tiers débiteur, de même il ne peut le rendre créancier. Dès lors, le tiers ne peut pas demander l'exécution du contrat à l'un des contractants. Cette solution doit être étendue à l'exécution d'une clause seule du contrat : les tiers ne peuvent pas invoquer davantage l'application d'une clause d'un contrat auquel ils ne sont pas parties (cf. Jurisclasseur Civil Code, art.1165, fasc. 10, no. 74s.) Ainsi, les clauses figurant dans les actes de vente d'un lot de copropriété ne peuvent être invoqués par le syndic étranger à l'acte (voir en ce sens : Cass. 3e Civ., 25 septembre 2002, no. 00-22.630 : Juris-Data no. 2002-015845, Cass. 3e Civ., 16 septembre 2003, no. 02-16.348 : Juris-Data no. 2003-020250).

Contrairement à l'affirmation de la société SOCIETE3.) S.A., il ne ressort pas non plus du contrat de bail que les parties audit contrat aient voulu permettre à des tiers d'invoquer le contrat de bail à leur profit. En effet, le contrat ne contient aucune référence aux travaux relatifs aux parties communes.

D'autre part, l'on ne saurait déduire du seul emploi des termes « maison » et « appartement » que le locataire et le bailleur aient voulu englober dans leur contrat d'éventuels travaux aux parties communes à réaliser par le syndicat.

Cette analyse extensive de la clause serait d'ailleurs abusive car elle aurait pour effet de priver le locataire de toute faculté d'exercer un quelconque recours, si sa jouissance venait à être troublée.

Le moyen d'irrecevabilité est dès lors à rejeter.

2. Quant au bien-fondé de la demande

Aux termes de l'assignation en intervention du 13 février 2009, PERSONNE1.) reproche à la société SOCIETE3.) S.A., pris en sa qualité de syndic de la copropriété, d'avoir failli à ses obligations de coordination des travaux engagés et d'information des habitants et copropriétaires de l'immeuble quant au déroulement de ces travaux. Il estime qu'il aurait appartenu au syndic de veiller à ce que l'accès à l'immeuble puisse se faire dans des conditions de sécurité minimales.

En ce qui concerne plus particulièrement le défaut d'information, PERSONNE1.) soutient que les travaux projetés par le syndicat des copropriétaires ont été commencés courant janvier 2007, alors que le rapport de l'assemblée autorisant ces travaux n'a été établi qu'en date du 18 janvier 2007. Il estime avoir rapporté ainsi la preuve qu'il ne pouvait être informé du début des travaux. Il estime de manière générale que les occupants des locaux

étaient informés à très brève échéance des travaux projetés, de manière à ce qu'il leur était impossible de prendre utilement leurs dispositions.

Il reproche encore au syndic de ne pas avoir pris les mesures nécessaires afin de garantir la sécurité de l'immeuble pendant la durée du chantier, alors que ce dernier n'était pas fermé et que des personnes indésirables se seraient introduites dans l'immeuble, endommageant à plusieurs reprises les boîtes à lettres. Il estime avoir été exposé ainsi à un risque d'agression, respectivement de cambriolage.

Il reproche encore au syndic les coupures fréquentes de l'eau courante. Il fait finalement valoir que la plaque, indiquant ses qualités, affichée devant l'immeuble, a été arrachée à plusieurs reprises par le syndic.

PERSONNE1.) estime dès lors qu'il a été dans l'impossibilité d'organiser son activité professionnelle, au vu des aléas, liés au chantier, auxquels il devait faire face.

La société SOCIETE3.) S.A. conteste toute faute dans son chef. Elle fait valoir à cet égard que la coordination des travaux avait été confiée à une société tierce, la société SOCIETE6.) S.A..

La société SOCIETE3.) S.A. affirme avoir averti les occupants de l'immeuble des désagréments prévisibles, alors que les nuisances découlant des travaux projetés auraient été évoquées lors des assemblées générales approuvant les travaux. Elle affirme encore avoir fait procéder par voie d'affichage aux avertissements d'usage dans les parties communes. Elle estime encore que la loi ne met à sa charge aucune obligation de garantie contre les accidents du travail ou causé par les travaux.

Elle conteste encore tout dommage dans le chef du demandeur tout lien de causalité encore le dommage allégué et les fautes lui imputées.

PERSONNE1.) affirme agir à titre principal sur base des dispositions de l'article 20, alinéa 4, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il reproche à la société SOCIETE3.) S.A., en sa qualité de syndic, d'avoir failli à son obligation légale de veiller à l'administration de l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il échet de constater que l'article 20 alinéa 4 précité dispose au sujet du syndic que « ses pouvoirs sont révoqués suivant la manière dont il a été nommé, par le syndicat des copropriétaires ou par une ordonnance du président du tribunal d'arrondissement auxquels les différents copropriétaires avertis au préalable pourront faire connaître leur avis ».

L'article 21 de ladite loi confère toutefois au syndic un pouvoir d'initiative propre en le chargeant "d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci".

Il échet dès lors lieu de retenir que la demande est basée sur les dispositions de l'article 21 de la loi précitée.

PERSONNE1.) soutient que l'obligation de garde qui incombe en vertu de cette disposition légale au syndic comprend une obligation de sécurité et d'information (cf. conclusions notifiées en date du 16 septembre 2009, page 5).

En vertu de cette disposition légale, le syndic se voit chargé d'une mission propre relative à la gestion de l'immeuble qu'il accomplit sans instructions particulières. Cette mission consiste essentiellement à maintenir l'immeuble dans un bon état d'entretien (cf. Elter et Schockweiler, Copropriété des Immeubles Bâtis, no.563).

Le syndic peut conclure seul les contrats et marchés relatifs à l'entretien quotidien de l'immeuble (nettoyage des parties communes, achat des produits nécessaires à cet entretien, des produits et fournitures divers, des approvisionnements pour le fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement commun, combustible...). Le syndic a encore en charge le fonctionnement normal des services collectifs, notamment le chauffage et l'ascenseur pour lesquels il souscrit les contrats de maintenance nécessaires ; la réglementation générale en vigueur lui impose d'ailleurs certaines obligations afin que la sécurité des résidents de l'immeuble ne soit pas menacée. Il doit veiller à ce que les approvisionnements soient convenablement assurés pour la bonne marche des services collectifs. Entrent également dans cette catégorie les marchés portant sur l'exécution des menues réparations, c'est-à-dire celles qui répondent à la notion de réparations locatives. Le syndic est ainsi obligé de faire effectuer, sans instructions particulières, les réparations courantes (tel changement de serrures, remise en état des circuits électriques) ainsi que les remplacements indispensables (lampes électroniques, vitres cassées), et de contracter pour compte du syndicat les assurances indispensables (cf. Elter et Schockweiler, op. cit.). Le syndic est ainsi habilité à faire entreprendre d'office les autres travaux d'entretien ou de réfection qui s'avèrent urgents et indispensables à la conservation de l'immeuble.

Le pouvoir d'initiative conféré au syndic en vertu de l'article 21 précité ne signifie pas que l'assemblée générale se trouve dépouillée de son contrôle sur la gestion du syndic. D'une part, celui-ci, en tant que mandataire du syndicat, doit lui rendre compte annuellement de sa gestion, laquelle, si elle est approuvée par l'assemblée générale par le biais de quitus, entraîne la ratification des actes accomplis par le syndic. D'autre part, sa gestion reste placée sous la surveillance du conseil syndical pourvu pour ce faire de pouvoirs de contrôle importants. Enfin, le syndic ne peut en tout état de cause agir que dans la mesure où il dispose des crédits prévus au budget prévisionnel arrêté par l'assemblée générale; et ce d'autant que la loi ne l'autorise pas à consentir des avances de fonds au syndicat (cf. Jurisclasseur Copropriété, fasc. 90-10, no.45).

En dehors de la maintenance qu'il peut faire exécuter de sa propre initiative, le syndic ne peut normalement entreprendre des travaux de réparation ou de réfection de parties communes de l'immeuble sans avoir obtenu au préalable l'autorisation de l'assemblée générale, compétente en la matière.

D'un autre côté, des circonstances imprévues peuvent rendre indispensables et urgentes des réparations à l'immeuble, qu'il n'est pas possible de différer dans l'attente d'une décision de l'assemblée générale. C'est pourquoi, dans l'intérêt même de la copropriété, l'article 21 de la loi habilite le syndic, en cas d'urgence, à faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (cf. Jurisclasseur Copropriété op.cit. no.87 et 88).

Lorsque ces deux conditions se trouvent remplies, le syndic a non seulement le droit, mais encore le devoir d'agir, sans attendre une autorisation, quel que puisse être le coût des travaux.

Contrairement aux affirmations du requérant, aucune obligation de sécurité, ni d'information, à charge du syndic ne découle dès lors au syndic en vertu des dispositions de l'article 21 de la loi modifiée du 16 mai 1975 précitée.

Les travaux dont s'agit ont d'ailleurs été votés, après délibération, par l'assemblée générale des copropriétaires. Il ne s'agit donc pas de travaux de réparation urgents entamés à l'initiative du syndic.

Il est encore admis en jurisprudence que le syndicat est responsable des accidents de personnes provoqués par le mauvais état d'entretien ou un vice de construction d'une partie commune ou la défectuosité de fonctionnement d'un élément d'équipement collectif, sous réserve que la victime ne soit pas elle-même en faute. (cf. Jurisclasseur Copropriété, fasc. 80, no.121).

En ce qui concerne plus particulièrement l'obligation d'information, dont la violation est reprochée à la société SOCIETE3.) S.A., il y a lieu de retenir qu'il ressort des documents versés en cause qu'il y a eu une information continue du public. Cela ressort encore du constat d'huissier que le requérant a fait dresser ; ainsi l'on peut constater sur les photos 8 et 16 qu'un système de guidage du public, certes sommaire, a été mis en place au moyen de pancartes indiquant les directions.

Le demandeur reste dès lors en défaut de rapporter la preuve de l'existence des obligations à charge du syndic dont il se prévaut et partant d'une violation de ces obligations ; la demande est dès lors à rejeter de ce chef.

PERSONNE1.) base sa demande en second lieu sur les dispositions des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

Celui qui cause un dommage, par une erreur de conduite qu'un homme normalement avisé ne commettrait pas s'il se trouvait dans les mêmes

circonstances de fait, engage sa responsabilité sur base des articles 1382 et 1383 du code civil (cf. Starck, Les obligations, n°270).

Ces articles consacrent la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle.

La faute est, en droit positif, la première condition de la responsabilité du fait personnel. S'il n'y a pas de faute, la responsabilité des articles 1382 et 1383 du code civil ne saurait être mise en jeu (Encycl. Dalloz, Resp. du fait personnel, n° 20).

Est visé également dans le cas d'espèce l'imprudence et la négligence qui sont des variétés de faute involontaires par omission de précautions ou par inattention.

Si les travaux réalisés par la copropriété ont certes emporté des inconvénients majeurs et imprévisibles pour les occupants de l'immeuble, rien ne permet de retenir que ces inconvénients seraient imputables à un comportement fautif du syndic.

La société SOCIETE3.) S.A. conteste les allégations PERSONNE1.) quant à une prétendue violation d'une obligation légale lui incombant. Elle dénie finalement l'existence de toute faute ou intention malveillante dans son chef.

La charge de la preuve de la faute alléguée par PERSONNE1.) appartient à ce dernier. Il lui appartient d'établir une faute dans le chef du syndic, son dommage et le lien de causalité entre la faute et le dommage.

En l'absence de preuve, voire d'offre de preuve par PERSONNE1.) de ces faits, une faute dans le chef de la défenderesse laisse d'être établie, de sorte que son action pour autant qu'elle est basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil n'est également pas fondée.

Quant aux demandes reconventionnelles du chef de procédure abusive et vexatoire.

Aux termes de conclusions notifiées en date du 20 mai 2009, la société SOCIETE3.) S.A. demande la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Elle estime que l'appel en intervention à l'initiative d'PERSONNE1.) serait téméraire et vexatoire et aurait pour but de mettre en doute la qualité des services fournis par elle.

PERSONNE1.) estime que la mise en intervention a été rendue nécessaire par l'affirmation des sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. qu'elles n'auraient pas effectué des travaux dans leurs parties privatives.

En matière d'abus des droits processuels, la jurisprudence admet qu'un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est évidemment celle de savoir en quoi consiste l'abus dans de semblables hypothèses. Elle est délicate, car il faut tenir compte de deux impératifs contradictoires: d'une part, la liberté de recourir à la justice ; de sorte que l'échec ne peut constituer en soi une faute (il serait excessif de sanctionner la moindre erreur de droit). D'autre part, la nécessité de limiter les débordements de procédure (la justice est un service public - gratuit en principe- et dont il ne faut pas abuser).

S'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés ipso facto comme ayant commis un abus (Civ. 1ère, 18.5.1949, Bull.Civ, I, no 175; Soc. 7.1.1955, Gaz.Pal. 1955.1.182; Civ. 2E, 19.4.1958, Bull. Civ. II, no 260; Civ. 1ère, 8.11.1976, JCP 1976.IV.395; Civ. 2E, 24.6.1987, Bull.Civ. II, no 137)

Après avoir exigé une attitude malicieuse, sinon une erreur grossière équipollente au dol, la jurisprudence en est arrivée à ne plus exiger qu'une simple faute, souvent désignée de légèreté blâmable.

A ainsi été retenue en tant que légèreté le fait pour un demandeur, face à plusieurs adversaires possibles, d'avoir attiré à l'instance certains défendeurs dont la responsabilité personnelle n'était pas engagée (Com 30.10.1968, JCP 1969.II.15964, note R.Prieur).

Il ne suffit pas que la demande soit téméraire, mais il faut un comportement procédural excédant l'exercice légitime du droit d'ester en justice.

Le juge doit également tenir compte, dans l'appréciation de la responsabilité, de l'importance du préjudice que l'initiative du demandeur risque d'entraîner pour le défendeur (Rép.Civ Dalloz, verbo abus de droit , no 119 et suivants).

Le locataire a le droit d'agir en responsabilité contre le syndic du chef des fautes commises par ce dernier afin d'obtenir réparation du dommage lui accru.

En l'espèce, la partie demanderesse, se prévalant de l'inexécution de ses obligations par le syndic, a requis l'allocation de dommages et intérêts. Cette dernière demande n'a toutefois pas été accueillie, faute pour PERSONNE1.) d'avoir établi une faute dans le chef de la société SOCIETE3.) S.A.

Le Tribunal estime partant que l'action d'PERSONNE1.) n'excède pas l'exercice légitime de son droit d'ester en justice.

Faute par la société SOCIETE3.) S.A. d'établir le caractère fautif de l'action en justice intentée par la requérante, cette demande n'est pas fondée.

Il se déduit des développements qui précèdent que la demande en indemnisation pour procédure vexatoire et abusive de PERSONNE1.) est à abjurer.

Les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. sollicitent également l'allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire. Cette demande n'est pas autrement développée ou étayée.

Le Tribunal estime que la demande d'PERSONNE1.), même si elle est rejetée comme non fondée, n'excède pas les limites d'un exercice légitime du droit d'agir en justice. Les sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. sont partant à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive.

Quant aux indemnités de procédure

Tant le demandeur PERSONNE1.) que SOCIETE1.) S.A., SOCIETE2.) S.A. et SOCIETE3.) S.A. sollicitent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Aucune des parties n'ayant établi qu'il est inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, leurs demandes réciproques en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

PAR CES MOTIFS :

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

Quant à la demande principale

reçoit la demande principale en la forme,

rejette le moyen tiré de l'incompétence ratione materiae soulevé par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A.,

rejette le moyen d'irrecevabilité tirés du défaut de qualité dans le chef de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. ;

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) dirigée contre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A. pour autant qu'elle est basée sur les dispositions de l'article 31 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis,

rejette le moyen d'irrecevabilité de la demande introduite sur base de l'article 544 du Code Civil tel que soulevé par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A.,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) dirigée contre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A. sur base des dispositions de l'article 544 du Code Civil,

rejette le moyen d'irrecevabilité de la demande introduite sur base des articles 1382 et 1383 du Code Civil tel que soulevé par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A.,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) dirigée contre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A. sur base des dispositions des articles 1382 et 1383 du Code Civil,

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) dirigée contre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A. pour autant qu'elle est basée sur une violation du règlement de copropriété,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance introduite par assignation du 7 janvier 2008,

Quant à la demande formulée par assignation en intervention

reçoit la demande en intervention en la forme,

rejette le moyen d'irrecevabilité de la demande tiré des dispositions du contrat de bail soulevé par la société SOCIETE3.) S.A.,

déclare non fondée la demande dirigée contre la société SOCIETE3.) S.A., partant en déboute,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de la demande en intervention du 19 février 2009 et en ordonne la distraction au profit de Maître René DIEDERICH, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

déclare les demandes reconventionnelles de la société SOCIETE3.) S.A., de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire dirigée contre PERSONNE1.) non fondées, partant en déboute,

dit non fondées les demandes respectives en attribution d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, partant en déboute.