

## Jugement civil no 66 / 2011 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, vingt-trois février deux mille onze.

Numéro 129853 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-président,  
Marie-Anne MEYERS, premier juge,  
Charles KIMMEL, juge, David  
BOUCHE, greffier.

### **E n t r e**

la société anonyme de droit luxembourgeois BALOISE ASSURANCES LUXEMBOURG SA, établie et ayant son siège social à L-8070 Bertrange, 23, rue du Puis Romain – Bourmicht, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le numéro B 68065,

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 22 février 2010, comparant par Maître François PRUM, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1.- **A.)**, sans état connu, demeurant à L-(...), défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL, comparant par Maître Céline CORBIAUX, avocat, demeurant à Luxembourg,

2.- le Syndicat des copropriétaires de la «RESIDENCE **X.)**», sis à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois

GERANCIA SARL, établie et ayant son siège social à L-5885 Hesperange, 359-363, route de Thionville, représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le numéro B 54008, défendeur aux fins du prédit exploit KURDYBAN, comparant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Luxembourg,

3.- la société anonyme de droit luxembourgeois FOYER ASSURANCES SA, établie et ayant son siège social à L-3372 Leudelange, 12, rue Léon Laval, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le numéro B 34237, défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN, comparant par Maître Jacques WOLTER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du vingt-deux décembre deux mille dix.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Entendu la société anonyme BALOISE ASSURANCES **Luxembourg** SA par l'organe de son mandataire Maître François DELVAUX, avocat, en remplacement de Maître François PRUM, avocat constitué.

Entendu **A.)** par l'organe de son mandataire Maître Céline CORBIAUX, avocat constitué.

Entendu le Syndicat des copropriétaires de la « RESIDENCE **X.)** » par l'organe de son mandataire Maître Régis SANTINI, avocat constitué.

Entendu la société anonyme FOYER ASSURANCES SA par l'organe de son mandataire Maître Yasmina MAADI, avocat, en remplacement de Maître Jacques WOLTER, avocat constitué.

Par exploit d'huissier de justice du 22 février 2010, la société anonyme BALOISE ASSURANCES **Luxembourg** a fait donner assignation à 1) **A.)**, 2) le syndicat des copropriétaires de la **Résidence X.)** et 3) la société anonyme **Foyer Assurances** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les défendeurs s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum à payer à la demanderesse la somme de 66.714,99 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour du sinistre, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. La demanderesse a requis une indemnité de procédure de 1.500 euros.

A l'appui de sa demande, la requérante a fait exposer être l'assureur de la société EUROTRUST SA, elle-même locataire d'un appartement appartenant à la défenderesse **A.**) En date du 10 juin 2008, en plein milieu de la nuit, le chauffe-eau de l'appartement loué par la société EUROTRUST se serait détaché du mur, provoquant de graves dégâts des eaux. Des quantités importantes d'eau se seraient déversées non seulement dans l'appartement loué par la société EUROTRUST, mais également dans d'autres appartements de la copropriété, entraînant des dégâts importants.

Affirmant avoir indemnisé tant la société EUROTRUST que les autres victimes des dommages qu'ils ont subis suite à cet incident, la société BALOISE ASSURANCES **Luxembourg** a estimé être en droit de récupérer les sommes qu'elle a dépensées auprès de la défenderesse **A.**), propriétaire de l'appartement dans lequel le sinistre a trouvé son origine. Elle a exercé l'action directe prévue à l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance contre la société **Foyer Assurances**, assureur de la défenderesse **A.**) Selon la demanderesse, la défenderesse **A.**) est responsable du dommage qui lui est accru alors qu'en sa qualité de propriétaire de l'appartement dans lequel le sinistre a pris naissance, elle était tenue de délivrer à son locataire un bien en l'état de servir aux besoins du locataire et de le maintenir dans cet état en procédant à son entretien régulier, le tout dans le cadre de son obligation de faire jouir le locataire paisiblement du bien loué. La défenderesse **A.**) serait en outre tenue à garantir son locataire contre tous les vices cachés affectant l'immeuble loué. La demanderesse a estimé que la défenderesse a contrevenu aux obligations qui lui incombent en vertu des articles 1719, 1720 et 1721 du code civil. A titre subsidiaire, la demanderesse a invoqué les règles de la responsabilité contractuelle de droit commun, sinon encore plus subsidiairement, celles de la responsabilité délictuelle. Affirmant être subrogée dans les droits de son assuré EUROTRUST, la demanderesse a conclu à voir faire droit à sa demande.

A l'encontre du défendeur syndicat des copropriétaires de la **Résidence X.**), la demanderesse a invoqué l'article 1384 alinéa 1<sup>er</sup> du code civil et plus subsidiairement les règles des articles 1382 et suivants du code civil, sinon encore plus subsidiairement les règles de la responsabilité contractuelle. Selon la demanderesse, la responsabilité du syndicat des copropriétaires de la **Résidence X.**) découle de sa qualité de gardien des canalisations de la copropriété.

#### Compétence ratione materiae du tribunal à connaître de la demande :

Les parties défenderesses **A.**) et **Foyer Assurances** ont invoqué l'incompétence ratione materiae du tribunal d'arrondissement à connaître de la demande de la requérante faisant valoir que cette partie se dit subrogée dans les droits de son assurée EUROTRUST qui est locataire de la défenderesse **A.**) Le litige serait partant relatif à l'exécution d'un contrat de bail et en tant que tel relèverait de la compétence du juge de paix par application des dispositions de l'article 3.3 du nouveau code de procédure civile.

Il est de principe que lorsque l'assureur subrogé exerce son recours contre le tiers responsable, la compétence est déterminée à l'égard de l'assureur comme si l'assuré agissait contre le tiers. En effet le subrogé reçoit le droit même du subrogeant par le seul effet du paiement en cas de subrogation légale et par le respect des formalités prévues à l'article 1250 du code civil en cas de subrogation conventionnelle. Les droits et les actions attachées à la créance sont transmis au subrogé (Jurisclasseur civil, art.1249 à 1252, Fasc. I, n° 24 ; Tribunal d'arrondissement Luxembourg 10 juin 2004, n°71819 & 75988 du rôle). Le subrogé exerce à titre personnel les droits qui étaient ceux du subrogeant et qui modèlent son action dans son objet, sa cause et ses modalités procédurales (compétences, délais, titres exécutoires). Le juge de l'action du subrogé est celui qu'aurait pu saisir le subrogeant.

En ce qui concerne partant l'action de la société **BALOISE ASSURANCES Luxembourg** contre la défenderesse **A.**), la compétence est déterminée en vertu du droit dont disposait son assuré, le locataire, à l'égard du propriétaire, la défenderesse **A.**). Or les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution de baux d'immeubles, relèvent conformément à l'article 3-3 du nouveau code de procédure civile de la compétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer. Il s'ensuit que le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer est en principe compétent pour connaître de l'action dirigée par la demanderesse contre la défenderesse **A.**) (cf. Tribunal d'arrondissement Luxembourg 13 mars 1991, n°188/91 ; Tribunal d'arrondissement Luxembourg 10 juin 2004, numéros du rôle 71819 et 75988; Tribunal d'arrondissement Luxembourg 22 novembre 2009, n° 191/2009).

En l'espèce, la demande dont est saisi le tribunal ne se borne néanmoins pas à l'action de l'assureur du locataire contre le bailleur, mais l'assureur du locataire agit également contre l'assureur du bailleur, en l'occurrence la société **Foyer Assurances**. Or il est admis que cette action se fonde sur le contrat d'assurance conclu par le bailleur avec son assureur et la jurisprudence dominante en déduit que cette action échappe à la compétence du juge de paix fondée sur l'article 3.3 du nouveau code de procédure civile (cf. pour des cas où l'assureur du bailleur agit contre l'assureur du locataire : Cour d'appel 22 mai 1985, P. 26, p. 347 ; Cour d'appel 27 février 1985, numéros du rôle 7665, 7666 et 7748).

Le tribunal se trouve donc saisi de deux demandes dont il est compétent *ratione materiae* pour l'une et dont il n'est pas compétent pour l'autre, la compétence appartenant au juge de paix. Il faut ajouter qu'une troisième demande a été formulée par la société demanderesse **BALOISE ASSURANCES Luxembourg** dans l'acte d'assignation, cette partie agissant également contre le syndicat des copropriétaires de la **Résidence X.**) Concernant cette demande basée sur la responsabilité délictuelle, sinon contractuelle de cette partie, le tribunal d'arrondissement est compétent à en connaître.

Il ne peut par ailleurs être nié que les trois affaires dont est saisi le tribunal sont connexes dans la mesure où il y a un intérêt manifeste à les juger ensemble, alors qu'il existe un risque de contrariété de jugements, au cas où elles étaient jugées séparément.

La connexité entre différentes affaires est susceptible de plusieurs effets, dépendant notamment de ce que les affaires se trouvent réunies en une même instance ou qu'elles sont pendantes devant deux tribunaux différents (cf. Encyclopédie Dalloz, procédure civile, éd. 1955, v° connexité, n° 7 et s.).

Il est retenu qu'au cas où les affaires connexes se trouvent réunies devant un même tribunal, qui est en outre le tribunal de droit commun, mais que l'une des demandes relève d'un tribunal d'exception, c'est le juge de droit commun, par l'effet d'une prorogation de sa compétence, qui peut connaître de l'ensemble des demandes (Encyclopédie Dalloz, procédure civile, v° connexité, n° 18).

Le tribunal d'arrondissement étant juge de droit commun et toutes les demandes ayant été portées devant ce juge, il se déduit des principes qui précèdent qu'il doit rester saisi de toutes les demandes formulées dans l'assignation du 22 février 2010.

#### Qualité à agir de la demanderesse :

Les parties défenderesses ont soulevé le défaut de qualité à agir de la partie demanderesse en faisant valoir que cette partie n'établit pas être réellement subrogée dans les droits de son assurée, la société EUROTRUST. Elles en ont déduit l'irrecevabilité de la demande de cette partie.

A qualité pour agir celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité à agir. La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée. La qualité n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, l'existence effective du droit invoqué n'étant 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 (Cour d'appel 20 mars 2002, numéro du rôle 25592).

Il résulte de ce principe que la réalité de la subrogation dans le chef de la demanderesse relève du fond du droit.

Quant au bien-fondé de ce moyen, il résulte des pièces versées en cours de procédure par la demanderesse BALOISE ASSURANCES **Luxembourg** que cette partie justifie avoir payé les montants dont elle réclame actuellement le remboursement. Tous ces paiements font référence

à un sinistre survenu le 10 juin 2008. Avant de trancher de façon définitive le bienfondé de la demande en remboursement de ces sommes formulée par la demanderesse, il y a lieu de passer en revue les différents autres moyens soulevés par les défendeurs.

Demande dirigée contre la défenderesse **A.)** :

Dans le cadre de la demande dirigée contre cette partie, la demanderesse a invoqué les dispositions des articles 1719 et suivants du code civil réglant les obligations du bailleur dans le cadre de ses relations avec le locataire. Pour prospérer sur cette base, la demanderesse a fait valoir que la cause du sinistre se trouve dans un détachement du chauffe-eau installé dans la salle de bains de l'appartement donné en location par la défenderesse **A.)**. Ce chauffe-eau se serait détaché en raison de l'usure. La demanderesse en a déduit que la défenderesse **A.)** a manqué à son obligation de lui délivrer un objet en bon état, respectivement d'entretenir correctement la chose louée en y faisant effectuer les réparations qui s'imposaient.

La défenderesse **A.)** et son assureur ont conclu au rejet de la demande adverse en faisant valoir que la demanderesse n'établit pas la cause exacte du sinistre. Elle prétendrait que le détachement du chauffe-eau est dû à l'usure, mais elle resterait en défaut de prouver cette affirmation. La défenderesse **A.)** et son assureur ont fait valoir que les rapports d'expertise et autres documents versés par la demanderesse pour établir que la cause du sinistre réside dans l'usure du chauffe-eau ne présentent pas la garantie nécessaire pour avoir force probante. Cette preuve ne serait partant pas établie. La défenderesse **A.)** et son assureur ont ajouté qu'il appartient au locataire de préserver et d'entretenir le chauffe-eau, de sorte qu'aucun reproche ne saurait être adressé à la bailleuse à ce sujet.

Selon les articles 1719 et suivants du code civil, le bailleur est tenu de délivrer au preneur la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. Il doit faire jouir le preneur paisiblement de la chose louée pendant la durée du bail. Le bailleur doit en outre faire sur la chose louée toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives. Finalement le bailleur doit garantir le locataire de tous les vices ou défauts affectant la chose louée.

Les articles 1754 et 1755 du code civil définissent les réparations locatives et les mettent à charge du preneur, sauf le cas où elles ont été occasionnées par vétusté ou par la force majeure.

En l'espèce, la demanderesse a affirmé que le détachement du chauffe-eau a été occasionné par sa vétusté, de sorte que la bailleuse en serait responsable. Pour étayer cette affirmation, elle s'est basée sur un rapport dressé par un dénommé **B.)** en date du 14 juillet 2008 et deux rapports **C.)** des 14 juillet 2008 et 23 septembre 2008. Elle a en outre versé un courrier émanant d'une société **LUX-TEC SA** daté au 12 juin 2006 (l'incident s'est produit le 10 juin 2008 !).

Il faut tout d'abord constater qu'à part la lettre de la société **LUX-TEC SA**, aucune pièce versée au dossier par la demanderesse n'établit la cause précise du sinistre. Ainsi tant **B.)** que **C.)** se

bornent à affirmer que le chauffe-eau s'est détaché du mur, sans déterminer pour quelle raison ce détachement s'est produit. Il faut en déduire que même à admettre que ces rapports, certes unilatéraux, puissent servir de preuve à la demanderesse, il faut constater qu'ils n'établissent pas la cause exacte du sinistre.

Dans la lettre de la société LUX-TEC datée du 12 juin 2006, il est écrit que cette société met la cause du détachement du chauffe-eau du mur en relation avec une « Materialermüdung », partant l'usure. Le tribunal constate néanmoins qu'il ne résulte d'aucun élément de ce document sur base de quelle constatation son auteur a retenu cette cause du détachement du chauffe-eau. Il faut ajouter que cette lettre a été adressée par la société LUX-TEC SA à la société EUROTRUST, de sorte qu'il faut admettre qu'elle a été rédigée à la demande de cette partie. Il n'est pas expliqué dans quelles conditions et pour quels motifs la société LUX-TEC est intervenue dans le cadre du sinistre en cause. Il faut retenir que cette lettre à elle seule ne saurait permettre d'établir que le détachement du chauffe-eau est dû à l'usure.

La cause du détachement du chauffe-eau du mur n'est partant pas établie en l'état actuel du dossier.

La demanderesse BALOISE ASSURANCES **Luxembourg** SA a formulé une offre de preuve par témoins qui tend à établir que le chauffe-eau s'est détaché du mur sans influence extérieure, sous l'effet de l'usure excessive du matériel de rattachement de ce chauffe-eau au mur. La demanderesse s'est proposé d'entendre comme témoins les dénommés **C.)** et **B.)**, ainsi que le rédacteur de la lettre LUX-TEC, à savoir le dénommé **D.)**, de même qu'une quatrième personne.

Les parties défenderesses n'ont pas pris position par rapport à cette offre de preuve par témoins.

Le tribunal estime que les faits indiqués dans cette offre de preuve sont concluants et pertinents pour autant qu'ils ont trait à la genèse du sinistre et aux dégâts causés, de sorte qu'il y a lieu de l'admettre. Il n'y a pas lieu d'admettre cette offre de preuve en ce qu'elle tend à prouver que les dégâts causés par ce sinistre peuvent être évalués aux montants des différentes factures énumérées dans l'offre de preuve. En effet les témoins ne peuvent attester que de ce dont ils ont eu personnellement connaissance. Il pourra partant être demandé aux témoins de déposer sur l'ampleur des dégâts causés par le sinistre, dégâts qu'ils ont le cas échéant vu de leurs propres yeux lors d'une visite des lieux, mais ils ne sauraient se prononcer sur des factures énumérées dans l'offre de preuve et dont il n'est pas précisé à quels frais précis elles se rapportent. Il en va de même de l'évaluation de la perte d'exploitation indiquée dans l'offre de preuve par témoins.

#### Demande dirigée contre la compagnie d'assurances **Foyer Assurances** :

Au vu de la mesure d'instruction ordonnée dans le cadre de la demande dirigée contre la défenderesse **A.)**, il y a lieu de surseoir à statuer à cette demande.

Demande dirigée contre le syndicat des copropriétaires de la **Résidence X.)** :

Cette partie a fait valoir que la demanderesse ne rapporte pas la preuve que le sinistre trouve sa cause dans un élément d'équipement de l'immeuble en copropriété dont elle a la garde. Elle a ensuite soutenu que suivant les dispositions du règlement de copropriété, les conduites particulières de l'eau et du gaz constituent des parties privatives. Partant même à admettre que le sinistre trouve sa cause dans un problème lié à ces conduites, elle ne saurait en être tenue pour responsable. Elle a contesté toute faute dans son chef et a partant conclu au débouté de la demande dirigée à son encontre.

Le tribunal estime qu'il y a lieu de surseoir à statuer à cette demande en attendant l'issue de la mesure d'instruction ordonnée dans le cadre de la demande dirigée contre **A.)**, cette mesure tendant à déterminer la cause du sinistre.

**Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, vu l'ordonnance de clôture du 22 décembre 2010, entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

se déclare matériellement compétent à connaître des demandes formulées dans l'exploit d'assignation du 22 février 2010, affaire introduite contre **A.)** : avant tout autre progrès en cause

:

admet la société anonyme BALOISE ASSURANCES **Luxembourg** SA à prouver par l'audition des témoins

1. - **B.)**  
c/o BALOISE ASSURANCES **Luxembourg** SA  
B.P. 28  
L-2010 Luxembourg
  
2. - **C.)**  
c/o Bureau d'expertises **C.)**  
(...)



3. - **D.)** c/o LUX-TEC  
(...)

4. - **E.)** c/o EUROTRUST  
(...)

les faits suivants :

« attendu que le 11 juin 2006, un sinistre « dégât des eaux » s'est produit au 6<sup>e</sup> étage de l'immeuble « **X.)** » sis à (...),

que le préparateur d'eau chaude, accroché au mur de la salle de bain des locaux situés au 6<sup>e</sup> étage pris en location par la société EUROTRUST, s'est décroché du mur, et ce sans influence étrangère, en pleine nuit, lorsque les locaux étaient inoccupés,

que suite à la chute de ce boiler, la tuyauterie a été arrachée du mur, et des quantités d'eau importantes, en provenance du boiler et de la tuyauterie endommagée, se sont répandues dans les locaux pris en location par la société EUROTRUST, que les locaux d'EUROTRUST ont été complètement inondés,

que les dégâts importants ont été causés au revêtement de sol, aux murs, aux équipements informatiques, mobilier et de téléphonie,

que la chute du boiler a été provoquée par l'usure excessive du matériel de rattachement de ce boiler au mur de la salle de bain » fixe jour et heure de l'enquête au 24 mai 2011 à 9.00 heures,

fixe jour et heure de la contre-enquête au 21 juin 2011 à 9.00 heures,

chaque fois dans la salle des enquêtes du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, bâtiment commun BC, Cité Judiciaire, Plateau du St Esprit, au premier étage,

dit que **A.)** doit déposer au greffe des enquêtes au plus tard le 31 mai 2011 la liste des témoins qu'elle désire faire entendre lors de la contre-enquête,

charge Madame le premier juge Marie-Anne MEYERS de l'exécution de la mesure d'instruction ordonnée,

affaire introduite contre la société **Foyer Assurances SA** et le syndicat des copropriétaires de la **Résidence X.)** :

sursoit à statuer à ces demandes en attendant l'issue de la mesure d'instruction ordonnée dans le cadre de l'affaire introduite **A.)**, réserve les droits des parties et les dépens,

refixe l'affaire à l'audience de conférence de mise en état du 8 juin 2011 à 9h00, dans la salle TL 0.11, au rez-de-chaussée du tribunal d'arrondissement, Cité Judiciaire.