

## **Jugement civil no. 285/2011 ( XVIIe chambre )**

Audience publique du mercredi, trente novembre deux mille onze.

Numéro 126275 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-président,  
Marie-Anne MEYERS, premier juge,  
Charles KIMMEL, juge,  
Marc KAYL, greffier.

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

1. le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES1.)** », sis à L-(...), (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée (....) SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),
2. **A.)**, fonctionnaire, et son épouse, demeurant à L-(...), (...),
3. **B.)**, employé privé, et sa concubine,
4. **C.)**, employée privée, demeurant ensemble à L-(...), (...),
5. **D.)** « dite **D.)** », sans état connu, demeurant à L-(...), (...),
6. **E.)**, responsable shop (...), demeurant ensemble à L-(...), (...),
7. **F.)**, employé public (...),
8. **G.)**, employée publique (...), demeurant ensemble à L-(...), (...),
9. **H.)**, ouvrier, demeurant à L-(...), (...),
10. **I.)**, pensionné, et son épouse,
11. **J.)**, employé (...), et son épouse, demeurant ensemble à L-(...), (...),
12. **K.)**, ouvrier, et son épouse,
13. Mme **L.)**, ouvrière, demeurant ensemble à L-(...), (...),

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN de Luxembourg en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 6 novembre 2009,

les parties sub 2), défendeurs sur reconvention,

comparant par Maître Arnaud RANZENBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit HOFFMANN,

demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Patrick WEINACHT, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## **Le Tribunal**

Vu l'ordonnance de clôture du 13 juillet 2011.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Entendu 1) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES1.)** », 2) **A.)** et son épouse, 3) **B.)** et sa concubine 4) **C.)**, 5) **D.)** dite **D.)**, 6) **E.)**, 7) **F.)**, 8) **G.)**, 9) **H.)**, 10) **I.)** et son épouse, 11) **J.)** et son épouse, 12) **K.)** et son épouse 13) Madame **L.)**,

Par actes notariés du 14 mars 2002, la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL a vendu des appartements en l'état futur d'achèvement à différents acquéreurs. Se plaignant de non-conformités, de vices et malfaçons affectant les appartements qu'ils ont acquis, différents copropriétaires ont saisi le juge des référés afin de voir nommer un expert en vue de voir relever les désordres, d'en déterminer la cause et de prévoir les travaux de remise en état. Il a été fait droit à

cette demande par ordonnance de référé du 4 juillet 2006 et l'expert Bertrand SCHMIT a été désigné afin d'accomplir cette mission.

Par exploit d'huissier de justice du 6 novembre 2009,

- 1) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES1.)** »,
- 2) **A.)** et son épouse,
- 3) **B.)** et sa concubine,
- 4) **C.)**,
- 5) **D.)** dite **D.)**,
- 6) **E.)**,
- 7) **F.)**,
- 8) **G.)**,
- 9) **H.)**,
- 10) **I.)** et son épouse,
- 11) **J.)** et son épouse,
- 12) **K.)** et son épouse,
- 13) **L.)**

ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la défenderesse s'entendre condamner à payer au demandeur sub 1) la somme de 200.000 euros et aux demandeurs sub 2) à 13) la somme de 80.000 euros chacun, respectivement par couple. Les demandeurs ont conclu à voir adapter ces montants à l'évolution du prix du marché ou à dire d'experts, sous réserve de toute somme même supérieure à adjuger ex aequo et bono par le tribunal avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Les demandeurs ont requis la capitalisation des intérêts dus pour plus d'une année, la condamnation de la défenderesse au paiement des frais d'expertise, une indemnité de procédure de 4.000 euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Pour fonder leur demande, les requérants se sont basés sur le rapport dressé par l'expert Bertrand SCHMIT. Ils ont exposé que suite à sa nomination l'expert a procédé à une visite des lieux lors de laquelle il a inventorié les désordres affectant la résidence construite par la défenderesse. L'expert aurait adressé un rapport partiel aux parties en date du 20 avril 2007 dans lequel il aurait repris tous ces désordres. La défenderesse se serait ensuite engagée à redresser ces désordres de sorte que l'expert aurait mis sa mission en suspens. Malgré son engagement, la défenderesse n'aurait pas procédé aux travaux qui s'imposaient. Les demandeurs en ont conclu être en droit de réclamer les montants repris dans l'assignation à la défenderesse. Ils ont fait valoir qu'à l'heure de l'assignation, l'expert judiciaire n'a toujours pas déposé son rapport définitif.

La défenderesse a opposé l'irrecevabilité de la demande adverse motif pris du libellé obscur de l'assignation. Elle a encore fait valoir que la demande du

Syndicat des copropriétaires est irrecevable faute par le syndic de s'être fait autoriser par l'assemblée générale des copropriétaires à agir en justice.

Libellé obscur :

Les demandeurs ont répliqué que la défenderesse est forclosée à invoquer ce moyen alors qu'elle a réclamé la communication des pièces avant de le soulever. Elle n'aurait partant pas soulevé ce moyen in limine litis.

C'est à tort que les demandeurs soutiennent que la demande de communication de pièces constitue une défense au fond (Cour d'appel 19 juin 2003, numéro du rôle 26166). Il s'ensuit que ces parties ne sauraient valablement soutenir qu'après avoir réclamé la communication des pièces, la défenderesse est forclosée à soulever le moyen tiré du libellé obscur de l'assignation.

Concernant la sanction du libellé obscur, il faut rappeler que ce moyen relève de la régularité formelle de l'assignation. Si ce moyen est fondé, il entraîne la nullité de l'assignation.

Pour dire que l'assignation n'est pas claire et ne répond pas aux dispositions du nouveau code de procédure civile, la défenderesse a soutenu que pour certains demandeurs, il est indiqué que l'assignation est introduite au nom d'un couple, sans que le nom de l'épouse ne soit néanmoins indiqué. Pour d'autres demandeurs, leur domicile ne serait pas indiqué. Quant à l'objet de la demande, les demandeurs se borneraient à dire que certains éléments de leur immeuble ne sont pas conformes, sans autres précisions. La défenderesse a encore affirmé que tous les copropriétaires de l'immeuble ne figurent pas à l'instance de sorte qu'il lui serait impossible de déterminer qui revendique quoi. La défenderesse a ajouté que les demandeurs ne précisent pas les critères qui les ont guidés dans l'évaluation de leur préjudice et qu'ils ont omis d'indiquer la base légale de leur demande.

Les demandeurs ont fait répliquer que l'acte d'assignation répond aux dispositions du nouveau code de procédure civile. Ils ont conclu au rejet du moyen soulevé par la défenderesse.

*Identification des demandeurs :*

Concernant les qualités des demandeurs, l'article 153 du nouveau code de procédure civile exige, si le demandeur est une personne physique, que l'acte d'assignation contienne l'indication de ses nom, prénoms, profession et domicile. Ces dispositions ont pour finalité d'éviter des erreurs d'identification sur la personne du demandeur. La nullité résultant de l'inobservation de ces dispositions est une nullité de forme, soumise à l'exigence de la preuve d'un préjudice dans le chef de la partie qui l'invoque.

L'irrégularité d'un acte est dommageable lorsqu'elle désorganise la défense de l'adversaire. Il suffit de démontrer qu'il est résulté de l'irrégularité une entrave ou même une simple gêne, à condition qu'elle soit réelle, à l'organisation de la défense de l'adversaire (Cour d'appel 17 février 2005, numéro du rôle 27615).

En l'espèce, l'acte d'assignation indique pour certaines parties, à savoir **A.), I.), J.)** et **K.)**, que la demande est également introduite par leurs épouses respectives, sans aucune autre précision sur les qualités de ces dernières. Pour le demandeur **B.)**, il est dit qu'à son action se joint celle de sa concubine, également sans autre précision sur l'identité de cette personne.

Le tribunal estime qu'en se bornant à reprendre le nom des époux, sans préciser les nom et prénoms des épouses respectives, l'acte d'assignation ne permet pas à la défenderesse d'identifier ces dernières. Même si pour certaines personnes l'adresse de l'époux et de l'épouse est indiquée dans l'assignation, il ne saurait être retenu que la simple indication de l'adresse d'une partie permet à son adversaire de l'identifier. Le tribunal en déduit, qu'en décrivant certaines parties demanderesses uniquement par leur qualité d'épouse, sans mentionner leurs nom et prénoms, l'acte d'assignation ne satisfait pas aux prescriptions de l'article 153 du nouveau code de procédure civile. L'absence des nom et prénoms de ces parties a nécessairement créé une gêne dans le chef de la défenderesse qui n'a pas pu s'assurer de la véritable identité de ces parties, partant de leur qualité à figurer à l'instance.

La demande introduite au nom des épouses des parties **A.), I.), J.)** et **K.)** est partant entachée de nullité. Pour les mêmes motifs, la même conclusion doit être retenue par rapport à la concubine de la partie **B.)**. L'acte d'assignation, pour autant qu'il émane de ces parties, est partant nul.

Concernant les parties dont les nom et prénoms figurent dans l'assignation, il faut constater que pour certaines, leur domicile n'est pas précisé.

C'est néanmoins à bon droit que les demandeurs ont relevé que la partie défenderesse ne remet pas en cause le fait que toutes ces parties habitent la même adresse, à savoir la Résidence **RES1.)**, située à L-(...), (...). La défenderesse ne s'est partant pas méprise sur le domicile de ces parties demanderesses, de sorte qu'elle ne saurait critiquer l'assignation de ce chef, aucun grief n'en étant résulté pour elle.

Concernant encore les insinuations de la défenderesse quant aux liens pouvant exister entre différents demandeurs, telles les parties **E.), H.)** ou encore **G.)**, le tribunal n'en voit pas la pertinence, la qualité de ces parties étant clairement énoncées dans l'assignation.

*Motivation de la demande et base légale :*

En vertu de l'article 154 du nouveau code de procédure civile, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de sa demande, sont requises dans l'acte introductif d'instance. La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du nouveau code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement ( J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exception *obscuri libelli*, p. 290).

Il faut ajouter que l'article 154 du nouveau code de procédure civile n'exige qu'un exposé sommaire des moyens de la demande.

Il résulte des principes régissant l'article 154 du nouveau code de procédure civile que les demandeurs ne devaient pas indiquer le texte de loi sur lequel ils fondent leur demande. Ils pouvaient se borner à donner une description des faits suffisamment précise pour permettre à l'adversaire d'identifier la base légale de leur demande. En l'espèce, les demandeurs ont expliqué dans l'assignation qu'ils ont acquis leurs appartements par voie d'actes notariés de vente en l'état futur d'achèvement et que des non-conformités et des vices et malfaçons ont été constatés par les différents copropriétaires. Les demandeurs ont expliqué qu'une expertise a été ordonnée par ordonnance de référé. Ils ont décrit le déroulement de la mission d'expertise, ils ont reproduit les désordres retenus par l'expert dans son rapport partiel du 20 avril 2007. Ils ont exposé que la défenderesse se serait engagée à redresser ces désordres, mais qu'au vu de son inertie, il y a lieu de faire droit à leur demande de réparation par équivalent. Ils ont chiffré leurs revendications pécuniaires.

Le tribunal estime qu'en fournissant ces informations dans l'acte d'assignation, les demandeurs ont satisfait aux exigences de l'article 154 du nouveau code de procédure civile. Ils ont en effet fourni les éléments permettant de dégager la nature juridique de leur demande en indiquant qu'ils sont liés à la défenderesse par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement. Le tribunal estime que la question soulevée par la défenderesse quant au régime juridique précis à appliquer aux revendications des demandeurs dépasse l'indication sommaire des moyens que la partie requérante doit fournir dans l'assignation. Cette question pourra être débattue entre parties dans le cadre de l'instruction de l'affaire. C'est partant à tort que la défenderesse a fait valoir qu'en passant en revue dans leurs conclusions ultérieures les différentes bases légales qui peuvent trouver à s'appliquer, les demandeurs se heurtent au caractère immuable du litige. Concernant la nature et l'étendue des désordres dont se prévalent les demandeurs, le tribunal estime que ces parties les ont

suffisamment précisés en reproduisant dans l'assignation l'énumération des désordres reprise par l'expert dans son rapport partiel. Finalement quant à la question de savoir qui revendique quoi au vu de ce que tous les copropriétaires ne figurent pas à l'instance, le tribunal constate que les revendications des demandeurs ont trait pour partie aux parties communes, sinon, au cas où elles ont trait à des parties privatives, le nom du copropriétaire concerné est indiqué.

Il faut déduire de l'ensemble de ces développements que le moyen tiré du libellé obscur de l'assignation du 6 novembre 2009 n'est pas fondée, sauf pour autant qu'il a trait à l'identité des épouses, respectivement de la concubine des parties **A.), I.), J.), K.)** et **B.)**.

#### Irrecevabilité pour absence d'autorisation du syndic d'agir en justice :

En vertu de l'article 14 de la loi du 16 mai 1975 sur le statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle que modifiée, le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Pour se défendre contre l'argument de la défenderesse tiré de l'absence d'une telle autorisation, les demandeurs se sont prévalus du procès-verbal d'une assemblée générale des copropriétaires ainsi que de lettres des copropriétaires et d'un courrier du syndic de la copropriété au mandataire de cette dernière.

Il résulte de ces pièces que lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 mai 2008, le sujet des désordres affectant la Résidence « **RES1.)** » a été abordé et qu'il a été décidé d'envoyer un courrier à chaque copropriétaire dans lequel il lui est demandé de dire s'il veut agir judiciairement contre la défenderesse. Les réponses des différents copropriétaires sont versées au dossier ainsi que la conclusion qui en a été tirée par le syndic de cette résidence dans son courrier du 28 juillet 2008 à Maître RANZENBERGER.

Le tribunal constate que sur base de ces pièces, il faut admettre que les copropriétaires ont à la majorité de leurs voix donné pouvoir au syndic d'agir en justice. Si les prescriptions de la loi n'ont pas été respectées à la lettre, notamment en ce que la décision des copropriétaires n'a pas été prise en assemblée générale, mais par voie de réponse écrite des différents copropriétaires, le tribunal estime que cette irrégularité ne saurait être soulevée par la défenderesse, mais pourrait tout au plus être soulevée par un des copropriétaires. Ces derniers n'ayant pas remis en cause cette décision, il faut admettre que le syndic a été valablement autorisé à introduire la présente instance en justice et de charger Maître RANZENBERGER de la défense de ses intérêts.

Il faut ajouter que l'éventuelle confusion au niveau du nom de l'avocat dans le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires ne porte pas à

conséquence, alors qu'il n'est pas contesté que ce soit Maître RANZENBERGER qui est le mandataire des demandeurs.

Quant au fond :

- La défenderesse a fait valoir que c'est à tort que les demandeurs ont soutenu être tous liés à elle par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, alors qu'elle n'aurait conclu aucun contrat de vente avec les demandeurs sub 6) et 7), **E.)** et **F.)**).

Les demandeurs **E.)** et **F.)** ont répliqué que si certes ils n'ont pas acquis directement leur appartement de la défenderesse, ils profitent néanmoins de la garantie qui est attachée à ces immeubles en leur qualité d'acquéreurs de ces appartements suite à une revente faite en leur faveur par les cocontractants directs de la défenderesse.

Il faut faire droit à cette argumentation des demandeurs **E.)** et **F.)** dans la mesure où il est admis que l'action en garantie se transmet d'acquéreur en acquéreur avec la propriété du bien auquel cette garantie est attachée. Il n'est partant pas pertinent de savoir si la personne qui agit en justice sur base de cette garantie est le cocontractant direct de l'entrepreneur actionné en responsabilité ou s'il n'est qu'un sous-acquéreur.

- Quant à la qualification des contrats et la nature de la responsabilité de la défenderesse, il résulte des actes de vente versés au dossier que la défenderesse a vendu les appartements sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement. Concernant le régime juridique de la responsabilité du vendeur dans le cadre d'une telle vente, il est de principe que jusqu'à la réception, le vendeur est tenu envers l'acquéreur sous le régime de la responsabilité contractuelle de droit commun et qu'à partir de la réception, ce sont les règles de la garantie des articles 1601 – 1 du code civil qui trouvent à s'appliquer.

En l'espèce, les parties sont d'accord pour dire qu'il n'y a pas eu réception de l'immeuble construit par la défenderesse. Il faut partant se reporter aux règles de la responsabilité contractuelle de droit commun pour départager les parties. Il est admis dans le cadre de ces règles que l'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat de réaliser un ouvrage exempt de vices, de sorte que l'acquéreur n'a qu'à prouver l'existence du vice pour que la responsabilité du vendeur puisse être retenue.

Il résulte de l'analyse des désordres invoqués par les demandeurs que nombre d'entre eux sont relatifs à des non-conformités. La défenderesse a fait valoir que les demandeurs sont forclos à s'en prévaloir.

Concernant les non-conformités, il résulte des dispositions de droit commun des articles 1604 et suivants du code civil (*Juris-Classeur Construction-Urbanisme*,

*fasc. 82-20, n° 1*) que le vendeur n'est déchargé de l'obligation de délivrance qu'en livrant un immeuble conforme, en ce qui concerne les surfaces, les matériaux et les équipements, aux stipulations du contrat. Il incombe à l'acheteur, au moment de la délivrance, de vérifier si la chose livrée est bien conforme à la chose vendue et, dans la négative, de faire toutes réserves utiles (*op. cit., n° 43*). Il faut en déduire qu'en principe, les défauts de conformité sont couverts par la réception, sans réserves, de l'ouvrage. Cette solution vaut pour les non-conformités apparentes. En matière de défauts de conformités cachés, c'est la prescription trentenaire de droit commun qui s'appliquera (*op. cit., n° 59*).

En l'espèce, il a été retenu qu'aucune réception n'est intervenue. Par déduction des principes qui précèdent, les demandeurs sont en droit de se prévaloir de toutes les non-conformités affectant l'immeuble qui leur a été vendu.

La défenderesse a fait valoir que c'est à tort que les demandeurs se prévalent de non-conformités, alors qu'elle aurait construit un immeuble conforme aux plans. Il y a lieu de répondre à cet argument qu'il peut exister une non-conformité pour certains éléments de l'ouvrage seulement, respectivement du matériel utilisé, bien que l'ouvrage dans son ensemble réponde à la destination à laquelle il était censé servir. Il ne suffit partant pas à la défenderesse de soutenir qu'elle a construit l'immeuble selon les plans pour se soustraire aux manquements résultant du non respect des prescriptions du contrat relatif au matériel à utiliser et aux éléments à intégrer dans l'immeuble.

- La défenderesse s'est prévaluée des dispositions de l'article 8 a) du contrat de vente en l'état futur d'achèvement pour dire que les désordres relatifs aux fissures de dilation entre deux matières différentes ne donnent pas lieu à garantie.

Le tribunal constate que l'article 8 a) du contrat de vente en l'état futur d'achèvement prévoit en effet que la garantie de la défenderesse est exclue pour les fissures de dilation entre deux matières différentes.

Les demandeurs se sont référés aux dispositions de l'article 1642- 1 du code civil pour dire que cette clause est nulle et non avenue.

Tel qu'il a été dit plus haut, le contrat conclu entre parties constitue une vente en l'état futur d'achèvement. Sous son article 8, ledit contrat régit le régime des garanties. Il y est précisé que le vendeur est tenu des vices au sens et aux termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648 alinéa 2 du civil qui sont reproduits au contrat. Après avoir ensuite décrit les modalités de la garantie découlant de l'article 1642-1 du code civil, l'article 8 ajoute « *En outre, il est d'ores et déjà convenu entre parties que les fissures de dilatation entre deux matières différentes ne donnent pas lieu à garantie* ».

C'est de cette disposition que se prévaut actuellement la défenderesse.

Or en vertu de l'article 1601-14 du code civil relatif aux ventes en l'état futur d'achèvement, toute clause contraire aux dispositions des articles 1642-1 et 1646-1 contenue dans un contrat de vente en l'état futur d'achèvement est réputée non écrite.

Par application de cet article, la défenderesse ne saurait se prévaloir de la disposition contractuelle précitée. En effet cette clause, intégrée dans un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, est réputée non écrite. Il faut partant en faire abstraction dans le cadre des relations entre le vendeur et l'acquéreur, même au cas où comme en l'espèce, aucune réception n'est encore intervenue et que la responsabilité du vendeur ne s'apprécie pas au regard des dispositions des articles 1641-1 et 1646-1 du code civil. Le contrat signé entre parties n'en constitue pas moins un contrat en l'état futur d'achèvement dans lequel une clause limitative de responsabilité telle que celle invoquée par la défenderesse est prohibée. Cette clause étant réputée non écrite, elle ne saurait trouver application, sous quelque forme que ce soit. La défenderesse ne saurait partant s'en prévaloir à l'encontre des demandeurs.

- Pour se défendre contre la demande des requérants, la défenderesse n'a pas contesté les désordres répertoriés dans le rapport d'expertise partiel du 20 avril 2007, mais elle a affirmé vouloir s'exécuter en nature. Elle a fait valoir avoir essayé dans le passé d'exécuter les travaux de remise en état, mais en avoir été empêchée par les demandeurs. Malgré cette résistance des demandeurs, il lui aurait néanmoins été possible de réaliser certains travaux, telle la remise en peinture, de sorte qu'il y aurait lieu de la décharger d'ores et déjà de toute responsabilité relativement à ces travaux. La défenderesse a fait valoir que le refus des demandeurs de la voir intervenir sur le chantier résulte d'ores et déjà des pièces versées au dossier. Elle a de plus formulé une offre de preuve par témoins pour en établir la réalité. La défenderesse a par ailleurs formulé une demande reconventionnelle en paiement du solde du prix de 16.965,05 euros à l'encontre du défendeur **A.**)

Les demandeurs ont refusé l'offre de la défenderesse de s'exécuter en nature. Ils ont fait valoir que la défenderesse n'a pas fait d'offre sérieuse de redresser les désordres. La défenderesse se serait présentée l'une ou l'autre fois dans l'immeuble afin de procéder à des petites retouches notamment au niveau de la peinture. Au vu du peu de sérieux de cette démarche, il leur aurait été permis de refuser cette prétendue remise en état. Au vu du manque de sérieux de la défenderesse et de son inertie qui s'est prolongée pendant plusieurs années, les demandeurs ont estimé être en droit de refuser l'offre de la défenderesse.

La réparation en nature est le principe et la réparation par équivalent l'exception. Il est admis que le créancier de l'obligation est en principe en droit de réclamer son exécution en nature. Il est néanmoins pareillement admis que le créancier de l'obligation n'est pas obligé d'accepter l'offre de réparation formulée par

l'entrepreneur si les relations entre parties sont conflictuelles et justifient son manque de confiance dans l'entrepreneur.

Il résulte des éléments du dossier que dès la fin de l'année 2004 les demandeurs se sont adressés à la défenderesse pour dénoncer des désordres affectant l'immeuble qui leur a été vendu. D'autres courriers ont suivi en 2005 et en 2006. En date du 4 juillet 2006, l'expert Bertrand SCHMIT a été chargé d'une mesure d'expertise par ordonnance de référé. L'expert a procédé à une visite des lieux en date du 20 octobre 2006. Suivant les affirmations de l'expert Bertrand SCHMIT dans son rapport partiel du 20 avril 2007, la défenderesse s'est engagée lors de cette visite des lieux à réaliser les travaux que l'expert a retenus comme nécessaires afin de remédier aux désordres.

Les interventions dont la défenderesse se prévaut pour dire que les demandeurs lui ont refusé l'accès à l'immeuble se situent, d'après les propres pièces de cette partie, fin 2007, respectivement en 2010. Ces interventions sont partant postérieures d'au moins une année à la visite des lieux du 20 octobre 2006 et de plusieurs années aux premiers courriers des demandeurs. Il résulte des pièces versées au dossier qu'en 2007 l'électricien a tenté d'intervenir, mais que l'accès lui a été refusé. La société **SOC2.)** a émis une facture en date du 18 octobre 2007 pour des travaux de peinture dans l'appartement « (...) » sans qu'il ne soit possible de déterminer précisément la nature des travaux exécutés. Dans une attestation, le responsable de cette société écrit que sa société est intervenue dès 2006, mais aucune facture ou un autre élément ne vient étayer cette affirmation.

Parmi les pièces versées par la défenderesse pour établir qu'elle est intervenue sur le chantier figurent des factures émanant d'elle-même datées du mois de septembre 2003 et des mois de janvier et février 2004. Elles sont adressées au demandeur **A.)** et sont destinées à étayer la demande reconventionnelle formulée contre cette partie. Elles n'ont partant pas à être prises en compte dans le contexte des travaux de remise en état.

Le tribunal constate en outre que les interventions de la défenderesse, à les supposer réelles, ont trait uniquement à certains travaux à réaliser.

Il ne résulte par ailleurs pas des éléments du dossier que préalablement à ses prétendues interventions, la défenderesse a contacté les demandeurs et a demandé la permission d'accéder à l'immeuble. Il résulte des courriers émanant des demandeurs que ces derniers n'ont pas apprécié que des ouvriers se présentent dans l'immeuble sans avertir, pour effectuer ponctuellement certains travaux sans renseigner quiconque sur la nature et l'envergure des travaux projetés. La défenderesse n'établit pas que ces plaintes des demandeurs n'étaient pas justifiées et qu'elle a agi de façon concertée et systématique en vue de remédier aux désordres constatés lors de la visite des lieux du 20 octobre 2006.

Il faut encore constater que la défenderesse a écrit en date du 27 mars 2009 à l'expert pour dire qu'elle doit prendre contact avec les demandeurs afin d'obtenir le nom des nouveaux copropriétaires dans l'appartement desquels des travaux sont à réaliser. Le mandataire des demandeurs a écrit en date du 23 avril 2009 que la défenderesse ne s'est jamais donné la peine de contacter les demandeurs afin d'obtenir les coordonnées des nouveaux copropriétaires. La défenderesse a versé une attestation testimoniale dans laquelle l'attestant **M.)** a écrit qu'il ne lui a pas été possible de réaliser les travaux au niveau des marches « *n'ayant pas connaissance des noms des nouveaux propriétaires* ». Cette attestation ne dit rien au sujet des démarches qui auraient été faites par la défenderesse en vue d'obtenir les coordonnées des différents copropriétaires. Il faut ajouter qu'il résulte des éléments du dossier que ce courrier date d'une époque à laquelle les demandeurs refusaient déjà l'accès à la résidence à la défenderesse et refusaient toute remise en état par cette dernière. Selon l'attestation testimoniale du dénommé **N.)** l'accès lui a été refusé dès le mois d'octobre 2007. Il résulte en outre clairement d'un courrier du mandataire des demandeurs du 8 octobre 2010 que les demandeurs refusaient toute réparation en nature.

La question qui se pose est de savoir si les demandeurs étaient en droit de ce faire.

Le tribunal estime que c'est à bon droit que les demandeurs font valoir que la défenderesse aurait dû les avertir de son intervention, qu'elle aurait dû leur expliquer les différentes étapes de son intervention et leur demander préalablement accès aux différentes parties de l'immeuble concerné. C'est à tort que la défenderesse a fait valoir dans ce contexte que dans la mesure où aucune réception n'est intervenue, elle était toujours à considérer comme maître de l'ouvrage et devait partant avoir libre accès à l'ensemble des appartements de l'immeuble. La défenderesse semble oublier que les appartements étaient habités et que leurs occupants avaient le droit d'être prévenus à l'avance de l'intervention des ouvriers. Le tribunal voudrait rappeler qu'en tout état de cause, les premières interventions dont se prévaut la défenderesse ont eu lieu fin 2007, partant tel qu'il a été dit plus haut, une année après la visite des lieux de l'expert lors de laquelle la défenderesse s'était engagée à redresser les désordres. Si on ajoute que les désordres ont été dénoncés depuis l'année 2004, le tribunal estime que c'est à bon droit que les demandeurs n'avaient plus aucune confiance en la défenderesse et n'étaient plus d'accord avec une réparation en nature.

Au vu de cette conclusion, l'offre de preuve par témoins de la partie défenderesse relative à un refus des demandeurs de donner accès à l'immeuble à un corps de métier en septembre 2010 est sans pertinence.

Il faut analyser ensuite le moyen de la défenderesse consistant à dire que malgré l'opposition des demandeurs, elle a réussi à exécuter certains travaux de remise en état.

Concernant les travaux de peinture, la défenderesse s'est basée sur une lettre émanant de son mandataire dans lequel ce dernier affirme que les travaux de peinture ont été réalisés. Il résulte néanmoins d'une lettre en réponse du mandataire des demandeurs que ces derniers ont contesté que les travaux de peinture aient été réalisés alors que seulement quelques retouches auraient été effectuées. Le tribunal estime qu'il ne saurait être retenu sur base de ces affirmations contradictoires des parties que les travaux de peinture ont effectivement été exécutés.

Concernant d'autres travaux, la défenderesse s'est prévalu de factures relatives à certains travaux émises soit par elle-même, soit par d'autres entreprises pour dire que les travaux y repris ont été réalisés. Le tribunal estime que c'est à bon droit que les demandeurs ont répliqué que ces factures ne sauraient établir la preuve de la réalisation effective des travaux y mis en compte. Il faut ajouter qu'il n'est pas établi que ces factures sont relatives à des travaux de redressement de désordres ou si elles concernent d'autres travaux.

Il ne résulte pas du rapport d'expertise judiciaire définitif que des travaux ont été réalisés par la défenderesse.

La défenderesse a encore requis une visite de l'expert pour établir que des travaux ont été réalisés.

Faute par la défenderesse de fournir un début de preuve de la réalisation de travaux dans la résidence des demandeurs, il ne saurait y être suppléé par le recours à une expertise complémentaire. Cette demande doit partant être rejetée.

Il faut partant retenir que la défenderesse reste en défaut de prouver qu'elle a remédié aux désordres constatés par l'expert dans son rapport partiel du 20 avril 2007. Il faut par ailleurs déduire des développements faits plus haut qu'au vu de son attitude dans le passé, elle ne saurait imposer une réfection en nature aux demandeurs. Les demandeurs peuvent partant prétendre à une indemnisation par équivalent.

Dans son rapport définitif, l'expert judiciaire a évalué le coût des travaux de remise en état, retenant des frais de 14.605 euros pour les parties privatives et des frais s'élevant à 13.846 euros pour les parties communes, soit un total de 28.451 euros.

Les demandeurs ont déclaré ne pas accepter ces montants fixés par l'expert au motif qu'ils sont insuffisants. L'expert ne serait pas retourné sur les lieux après sa

première visite des lieux en 2006, il n'aurait partant pas tenu compte de l'aggravation de la situation notamment au niveau de la façade. Il faudrait partant condamner la défenderesse au paiement des sommes énoncées par les demandeurs dans l'assignation.

Il est de principe que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires que lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les hommes de l'art se sont trompés ou si l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent soit du rapport, soit d'autres éléments du dossier.

Le tribunal constate que les demandeurs ne prouvent d'une quelconque façon l'aggravation de l'état de leur immeuble de laquelle ils se prévalent pour réclamer les montants repris dans l'assignation, respectivement les montants indiqués dans leurs conclusions.

Il faut admettre que l'expert judiciaire a correctement apprécié le coût des travaux de remise en état au moment de l'accomplissement de sa mission. Si les demandeurs entendent revendiquer des montants supérieurs à ceux qui ont été retenus par l'expert, il lui appartient de prouver que les montants évalués par l'expert sont insuffisants, soit pour ne pas tenir compte de l'évolution des prix, soit pour ne pas couvrir tous les travaux de remise en état.

En l'espèce, les demandeurs sont restés en défaut de rapporter cette preuve. Ils n'établissent pas que des travaux non prévus par l'expert sont devenus nécessaires en raison d'une aggravation de l'état de leur immeuble. L'article 351 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile s'opposant à l'institution d'une mesure d'instruction pour pallier au manquement d'une partie à fournir la preuve de ses affirmations, il ne saurait être fait droit à la demande des requérants de voir renvoyer le dossier devant l'expert.

Il se déduit des développements qui précèdent que la défenderesse doit être condamnée à payer aux demandeurs les montants retenus par l'expert judiciaire SCHMIT dans son rapport définitif du 26 octobre 2009, partant le montant total de 28.451 euros TTC.

#### Quant à la demande reconventionnelle :

La défenderesse a formulé une demande reconventionnelle en paiement de la somme de 16.965,05 euros à l'encontre du demandeur **A.**)

Ce dernier a contesté la demande adverse en faisant valoir que les factures versées par la défenderesse à l'appui de sa demande ne lui sont jamais parvenues et en faisant valoir que la somme réclamée sur base de ces factures est contestée.

En réplique à cette argumentation de la partie adverse, la défenderesse a requis l'institution d'une expertise afin de déterminer, sur base du cahier des charges, les changements apportés à l'appartement de la partie **A.**), de déduire les travaux non réalisés et d'ajouter ceux effectués en remplacement d'autres, ainsi que de dresser le décompte entre parties.

Le tribunal constate que la défenderesse se borne à verser les factures adressées à la partie **A.**) sans autrement étayer sa demande reconventionnelle par d'autres pièces ou des explications circonstanciées. Ces factures ne suffisent pas à faire la preuve du bien-fondé de sa demande envers la partie **A.**). Au vu des contestations de la partie **A.**), il ne saurait donc être fait droit à la demande de la défenderesse.

Par application de l'alinéa 2 de l'article 351 du nouveau code de procédure civile, il ne saurait être fait droit à la demande de la partie **SOC1.)** SARL de voir instituer une expertise pour établir le bien-fondé de sa demande. Cette partie est partant à débouter de sa demande reconventionnelle.

#### Indemnités de procédure :

Au vu de l'issue de la demande dirigée contre elle, la défenderesse **SOC1.)** SARL est à débouter de sa demande d'une indemnité de procédure.

Les demandeurs ayant dû exposer des frais non compris dans les dépens dans le seul but de faire valoir leurs droits en justice, il y a lieu de leur accorder une indemnité de procédure que le tribunal évalue à 1.000 euros.

#### Demandes principales accessoires :

- Les demandeurs ont requis l'adaptation de la condamnation à l'évolution des prix du marché.

Les demandeurs ne justifiant pas sur quelle base ils sont en droit de formuler cette demande, ils sont à en débouter.

- Les demandeurs ont encore requis la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agit d'intérêts dus au moins pour une année entière.

En l'espèce, les demandeurs ont droit aux intérêts légaux à partir de leur demande en justice formulée par l'acte d'assignation du 6 novembre 2009. Les intérêts sont partant dus pour plus d'une année et il y a lieu de faire droit à la demande de capitalisation de ces intérêts.

- Les demandeurs ont requis la condamnation de la défenderesse à leur payer les frais d'expertise évalués à 1.979,43 euros.

Dans la mesure où ces frais ont du être exposés en vue de faire constater les manquements de la défenderesse à ses obligations contractuelles, c'est à bon droit que les demandeurs ont requis à les voir mettre à charge de cette partie.

- Les requérants ont conclu à l'exécution provisoire du présent jugement. Ces parties n'établissant pas que les conditions pour le prononcé de cette mesure sont réunies, il y a lieu de les débouter de cette demande.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 13 juillet 2011,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

Quant à la demande principale :

dit cette demande nulle pour autant qu'elle a été introduite au nom des épouses des parties **A.), I.), J.) et K.)** et de la concubine de la partie **B.)**,

la dit régulière et recevable pour le surplus,

la dit partiellement fondée,

condamne la défenderesse **SOC1.) SARL** à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES1.)** », **A.), B.), C.), D.)** dite **D.)**, **E.), F.), G.), H.), I.), J.), K.)** et **L.)** la somme de 28.451 euros TTC avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

ordonne la capitalisation des intérêts dus au moins pour une année entière,

condamne la défenderesse **SOC1.) SARL** à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES1.)** », **A.), B.), C.), D.)** dite **D.)**, **E.), F.), G.), H.), I.), J.), K.)** et **L.)** la somme de 1.979,43 euros au titre des frais d'expertise,

déboute pour le surplus,

Quant à la demande reconventionnelle :

la dit non fondée,

partant en déboute,

condamne la défenderesse **SOC1.)** SARL aux frais de l'instance, avec distraction au profit de Maître Arnaud RANZENBERGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne la défenderesse **SOC1.)** SARL à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES1.)** », **A.), B.), C.), D.)** dite **D.), E.), F.), G.), H.), I.), J.), K.)** et **L.)** une indemnité de procédure de 1.000 euros,

déboute la défenderesse **SOC1.)** SARL de sa demande d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.