

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2021TALCH17/00142 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, neuf juin deux mille vingt-et-un.

Numéros TAL-2018-06448, TAL-2019-08176 et TAL-2020-05939 du rôle

Composition:

Michèle HORNICK, vice-présidente,
Patricia LOESCH, premier juge,
Tessie LINSTER, premier juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

I. (rôle TAL-2018-06448)

E n t r e

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE, Place de l'Hôtel de Ville, représentée par son collègue des Bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, dûment autorisé à ester en justice suivant délibération du conseil communal du 28 septembre 2018,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 2 octobre 2018,

—
comparaissant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t

le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE RES1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

comparaissant par Maître Tom LUCIANI, avocat, demeurant à Dudelange.

II. (rôle TAL-2019-08176)

E n t r e

le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE RES1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 26 septembre 2019,

comparaissant par Maître Tom LUCIANI, avocat, demeurant à Dudelange,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparaissant par Maître Nicolas BAUER, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette.

III. (rôle TAL-2020-05939)

E n t r e

le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE RES1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 2 juillet 2020,

comparaissant par Maître Tom LUCIANI, avocat, demeurant à Dudelange,

e t

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Emilie MELLINGER, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 30 avril 2021.

Vu la loi du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale.

Les mandataires des parties ont été informés dans l'ordonnance de clôture de la composition du tribunal.

Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont déposé leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 19 mai 2021 par la présidente du siège.

La procédure

Par exploit d'huissier du 2 octobre 2018, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE (ci-après la COMMUNE) a assigné le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE RES1.) (ci-après le SYNDICAT) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour le voir condamner à lui payer le montant de 27.133,61 EUR, outre les intérêts légaux, avec majoration du taux d'intérêts de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir. La COMMUNE demande à voir fixer le point de départ des intérêts au jour de l'assignation.

La COMMUNE demande encore la condamnation du SYNDICAT au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 EUR ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat.

Par exploit d'huissier du 26 septembre 2019, le SYNDICAT a assigné la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. (ci-après la société SOCIETE2.)) en intervention devant le même tribunal aux fins d'être tenu quitte et indemne de toute condamnation à intervenir dans le litige principal.

Par exploit d'huissier du 2 juillet 2020, le SYNDICAT a assigné PERSONNE1.) en intervention devant le même tribunal aux fins d'être tenu quitte et indemne de toute condamnation à intervenir dans le litige principal.

Suivant mention au dossier du magistrat de mise en état du 20 août 2020, les trois affaires ont été jointes.

Les prétentions et moyens des parties

La COMMUNE base sa demande sur une facture du 22 avril 2013 du chef de taxe d'eau et de canal redue par le SYNDICAT pour la période mars-avril 2013, correspondant à la consommation d'eau pour l'année 2012.

Sur le montant total de 37.545,10 EUR de la facture, après des contestations initiales, le SYNDICAT aurait fini par payer deux acomptes. Tout en ayant admis sa dette, le SYNDICAT resterait en défaut de régler le solde de 27.133,61 EUR.

La COMMUNE soutient que sur demande du SYNDICAT, conformément à son règlement communal, elle a fait contrôler le compteur d'eau de la résidence par un organe indépendant qui n'a détecté aucun dysfonctionnement du compteur.

S'agissant du rapport Marchioni invoqué par le SYNDICAT, la COMMUNE fait valoir que l'expert ne retient finalement qu'une seule cause de la surconsommation d'eau, lié à une manipulation fautive des vannes des robinets, excluant ainsi toute défectuosité du compteur ou de son installation.

Vu la reconnaissance de la dette par le SYNDICAT, l'ancienneté de la dette, des difficultés de preuve à l'heure actuelle et de l'absence de diligences du SYNDICAT dans l'administration de la preuve vis-à-vis des parties assignées en intervention, elle s'oppose à toute expertise complémentaire souhaitée par le SYNDICAT, risquant de retarder la solution du litige à son égard.

Le SYNDICAT conclut au rejet de la demande, et, pour autant que de besoin, propose une expertise judiciaire ayant pour objet de déterminer les causes et raisons de la surconsommation d'eau en 2012.

Il se réfère à un rapport d'expertise Alain Marchioni du 5 décembre 2014 duquel résulterait une surconsommation énorme d'eau par les parties communes de la copropriété sur la période de la facture litigieuse.

Cet expert aurait attribué les causes de la surconsommation d'eau à une multitude de causes, parmi lesquelles figurerait une installation du compteur par la COMMUNE, contraire aux indications du fournisseur, ainsi qu'un dysfonctionnement du compteur.

Suivant le complément d'expertise du 17 mars 2017, la responsabilité éventuelle de la société SOCIETE2.) ou du copropriétaire PERSONNE1.) aurait été évoquée.

Le SYNDICAT estime que ses demandes en intervention sont recevables et fondées, dans la mesure où une autre cause possible de la surconsommation résidait dans un mauvais agencement des vannes d'eau par la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande en raison de son libellé obscur. En effet, ni l'objet de la demande ni la base légale de celle-ci ne seraient exprimées. De même, l'existence d'une responsabilité de la concluante ne serait qu'envisagée et aucun texte légal ne serait indiqué.

La société SOCIETE2.) soulève ensuite l'irrecevabilité de la demande à défaut de mandat à ester en justice du SYNDICAT.

Au fond, elle conclut au rejet de la demande en garantie et à la condamnation du SYNDICAT au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 EUR.

Elle explique, en fait, que son gérant, alerté au courant de l'année 2013 d'une surconsommation d'eau inexplicquée n'a pas constaté d'anomalie à ce moment concernant les vannes d'alimentation, sauf que l'armoire technique normalement inaccessible aux copropriétaires, n'était pas fermée à clé.

Elle affirme que le copropriétaire PERSONNE1.) dont l'appartement était situé à côté de l'armoire, se serait occupé durant les années 2012 -2013 de la vidange hivernale des conduites et que celui-ci lui aurait indiqué qu'il n'avait pas prêté attention aux indications « vidange » et « ALIM EFS » portées au feutre sur le mur, au moment du chantier.

Au moment où PERSONNE1.) a répété les gestes faits pour vider les conduites, le gérant de la société SOCIETE2.) aurait réalisé que c'était ce copropriétaire qui, par méconnaissance du système de vidange, avait à la fois ouvert la vanne d'alimentation en eau et la vanne de vidange, de sorte que l'eau s'écoulait en quantités énormes pendant toute une période directement dans les égouts.

Elle conteste toute responsabilité dans son chef, étant donné que les vannes installées ne présentaient aucun défaut. L'armoire étant destinée à être fermée à clé, en principe seul un professionnel, sinon un syndic compétent aurait dû pouvoir manipuler les vannes, et non un copropriétaire non initié.

Elle admet avoir modifié dans la suite, dans un but de précaution, l'installation, permettant de détecter rapidement toute mauvaise manipulation, mais souligne que ces modifications nécessitaient une surveillance accrue car risquant un débordement d'eau et des infiltrations. Elle reconnaît également avoir posé des étiquettes supplémentaires très explicites sur les tuyaux concernant leur ouverture/fermeture en été/hiver, mais insiste que les inscriptions initiales étaient parfaitement compréhensibles pour un professionnel ou syndic compétent, auxquels elles étaient destinées.

Concernant le rapport MARCHIONI, celui-ci lui serait inopposable, en raison de son caractère unilatéral.

Subsidiairement, elle conclut à l'instauration d'un complément d'expertise par un nouvel expert lui permettant de prendre position sur les faits.

Plus subsidiairement, elle critique les rapports Marchioni sur plusieurs points.

En droit, elle souligne que le SYNDICAT ne rapporte pas la preuve de sa responsabilité du sinistre.

PERSONNE1.) conteste toute responsabilité dans son chef et conclut partant au rejet de la demande. Il admet avoir actionné le système d’approvisionnement en eau seulement en mai 2014 et l’avoir fermé en octobre 2014.

A défaut de surfacturation/surconsommation pendant ladite période, sa manipulation ne serait pas en cause.

Il conteste formellement avoir actionné le système d’approvisionnement en eau pendant les mois de mars à avril 2013.

Il estime que le complément du rapport ne remet pas en cause les conclusions initiales de l’expert, de sorte que les causes de la facturation énorme resteraient multiples

Il maintient qu’un dysfonctionnement du compteur est à l’origine de la surconsommation.

A l’appui de son moyen, il relève que l’unité de comptage Mei’Twin a été remplacée par les services de la COMMUNE le 28 mai 2013. L’unité de comptage initiale aurait été envoyée par le représentant local à l’usine pour vérification, mais le contrôle aurait uniquement porté sur le pourcentage d’erreur et non sur un examen interne de l’équipement. Ainsi l’équipement Mei’Twin n’aurait pas fait l’objet d’un examen interne.

Pour le surplus, une non-conformité de l’agencement des vannes de robinet, constatée par l’expert Marchioni et ultérieurement redressée par la société SOCIETE2.) serait à l’origine de la consommation anormale d’eau durant la période prise en compte par la facture litigieuse. Suite à cette modification, les facturations seraient de nouveau conformes à une utilisation normale.

Il conteste les allégations de la société SOCIETE2.) pour être en contradiction avec les conclusions de l’expert Marchioni et demande à voir engager la responsabilité de cette société.

Il conclut à voir condamner le SYNDICAT aux frais et dépens de l’instance avec distraction au profit de son avocat.

Il demande également à voir condamner le SYNDICAT à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 EUR sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les motifs du jugement

La demande principale

La facture litigieuse établie par la COMMUNE relative au décompte de la Résidence RES1.) relatif aux taxes communales d’eau et de canal porte sur le montant de 37.545,10 EUR ttc.

Le 28 mai 2013, le SYNDICAT a demandé la vérification du compteur d’eau.

Le 14 février 2014, la COMMUNE a informé le SYNDICAT que les résultats du bulletin d’étalonnage du compteur, effectué auprès de la Staatlich anerkannte Prüfstelle für

Messgeräte für Wasser bei der SOCIETE3.) Gmbh à LIEU1.) (Allemagne) ne faisaient apparaître aucune déficience, et que les valeurs enregistrées étaient justes.

Le SYNDICAT a contesté les résultats du contrôle au motif que la consommation exceptionnelle n'avait pu être constatée que sur une période d'un an, qu'aucune fuite d'eau n'avait été détectée et que les compteurs d'eau individuels ne faisaient pas apparaître une telle consommation.

La COMMUNE a répondu qu'aucun élément du dossier ne justifiait l'instauration d'une nouvelle vérification qui ne ferait qu'augmenter les frais. Elle a toutefois proposé au SYNDICAT d'inspecter le compteur dès son retour et de vérifier l'index final relevé.

Après être resté sur sa position dans sa lettre du 11 juin 2014 à la COMMUNE, et avoir annoncé une expertise par un organisme indépendant nommé par ses soins, le 20 janvier 2016, le SYNDICAT a annoncé ce qui suit « *Pour votre information, sachez que l'origine du problème et d'une telle consommation est finalement identifiée. A présent nous sommes parfaitement conscients que la copropriété est toujours redevable d'une facture ouverte de près de 30.000 EUR* », pour demander des délais de paiement.

Elle a encore expliqué dans le même courrier que la surconsommation d'eau avait pour origine une mauvaise manipulation due à un changement dans les circuits d'eau, mais qu'à défaut de consommation réelle d'eau, elle demandait l'annulation de la partie de la facture liée à la taxe canal.

Le SYNDICAT ne fournit aucun élément permettant de mettre en doute les conclusions de l'organisme de contrôle agréé concernant le fonctionnement correct du compteur d'eau.

Il ne fournit pas non plus d'autre élément duquel résulterait un mesurage erroné de la consommation d'eau et a au contraire admis que la consommation facturée résultait non pas d'une erreur de facturation mais d'un problème de manipulation des circuits d'eau.

Aucun élément du dossier ne permet dès lors de remettre en cause la facturation par la COMMUNE, ni ne justifie l'instauration d'une nouvelle expertise.

La demande d'expertise est dès lors irrecevable pour défaut de pertinence.

La demande, tendant au paiement du solde de 27.133,61 EUR est dès lors fondée.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande en paiement d'intérêts légaux sur ce montant à partir de la demande en justice, valant mise en demeure de payer.

La demande en majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du troisième mois à partir de la signification du jugement est fondée sur base des articles 15-1 et 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

La demande en garantie contre la société SOCIETE2.)

- *Le moyen du libellé obscur*

Conformément à l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'assignation doit contenir, à peine de nullité, notamment l'objet et un exposé sommaire des moyens.

En effet, pour pouvoir préparer sa défense, la partie assignée doit savoir de façon précise ce qu'on lui demande, sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

En l'espèce, l'assignation contre la société SOCIETE2.) contient son objet, à savoir la demande pour le SYNDICAT à être tenu quitte et indemne par cette société de toute condamnation à intervenir dans le litige avec la COMMUNE.

En se référant par ailleurs à la réalisation des installations sanitaires par la société SOCIETE2.) et les conclusions de l'expert Marchioni d'après lesquelles ce serait l'agencement des vannes de robinets en terrasse au 3^e étage avant modification qui a généré l'incident, le SYNDICAT a permis à la société SOCIETE2.) de connaître les moyens à l'appui de la demande et de préparer sa défense.

Elle a également précisé que la base de sa demande était la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle de la défenderesse.

Concernant l'absence d'indication de texte légal à la base de la demande, l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile impose au tribunal de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables

A défaut d'exigence légale en ce sens par l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, le défaut d'indication d'un texte légal à la base de la demande ne saurait justifier l'irrecevabilité de la demande.

- *L'absence d'autorisation pour agir en justice*

Conformément à l'article 14.5 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, 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, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété.

L'action en garantie contre la société SOCIETE2.) ne rentrant pas dans les exceptions prévues par la loi, le syndic doit justifier d'une autorisation de l'action par l'assemblée générale.

Cette preuve n'étant pas rapportée, l'action contre la société SOCIETE2.) est irrecevable.

La demande en garantie contre PERSONNE1.)

Conformément aux articles 1382 et 1383 du Code civil, il appartient à celui qui a causé un dommage par sa faute ou sa négligence, de le réparer.

La charge de la preuve des éléments constitutifs de la responsabilité appartient, conformément à l'article 1315 du Code civil, au demandeur.

Le SYNDICAT se réfère au rapport d'expertise MARCHIONI du 17 mars 2015 duquel résulterait que PERSONNE1.) avait, en mai 2014, ouvert les robinets pour les refermer en octobre 2014, puis aux dires de la société SOCIETE2.), d'après lesquelles le gérant

PERSONNE2.) aurait appris en reparlant avec PERSONNE1.) que celui-ci se serait occupé pendant les années 2012-2013 de la vidange des conduites.

PERSONNE1.) conteste toute manipulation des valves antérieure à mai 2014.

Au vu des contestations de PERSONNE1.), il ne résulte d'aucun élément de preuve, ni n'est offert en preuve que celui-ci a effectivement fait une mauvaise manipulation des vannes d'eau préalablement à la consommation excessive constatée par la facture du 22 avril 2013.

Cette preuve n'étant pas susceptible d'être rapportée par une expertise, il s'ensuit que la demande en garantie dirigée contre lui n'est dès lors pas fondée.

Les demandes accessoires

Au vu du résultat du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la COMMUNE, de la société SOCIETE2.) et de PERSONNE1.) l'intégralité des frais qu'ils ont dû engager pour assurer la défense de leurs intérêts en justice. Au vu des soins requis, leurs demandes respectives en paiement d'une indemnité de procédure sont fondées pour un montant de 1.500 EUR.

Le SYNDICAT ayant reconnu sa dette à l'égard de la COMMUNE, la condamnation est à assortir de l'exécution provisoire, conformément à l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

Le tribunal d'arrondissement, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande principale,

dit irrecevable la demande d'expertise,

dit fondée la demande principale,

partant condamne le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE RES1.) à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE le montant de 27.133,61 EUR avec les intérêts légaux à partir du 2 octobre 2018,

ordonne la majoration du taux d'intérêts de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement,

ordonne l'exécution provisoire du jugement concernant la condamnation du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE RES1.) au profit de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE,

dit irrecevable la demande en garantie du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE RES1.) contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l.,

dit recevable mais non fondée la demande en garantie du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE RES1.) contre PERSONNE1.),

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE RES1.) à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE une indemnité de procédure de 1.500 EUR,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE RES1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. une indemnité de procédure de 1.500 EUR,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE RES1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE RES1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Me Régis SANTINI, de Me Nicolas BAUER et de Me Emilie MELLINGER, avocats concluant qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.