

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no. 2023TALCH17/00276 ( XVIIe chambre )

Audience publique du mercredi, six décembre deux mille vingt-trois.

### Numéro TAL-2020-08157 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Patricia LOESCH, premier juge,  
Laura LUDWIG, juge,  
Pascale HUBERTY, greffier.

### E n t r e

le Syndicat des copropriétaires de la ENSEIGNE1.), sise à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, 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 aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 124 septembre 2020, et aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 15 septembre 2020,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par Maître David ONIARCI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, anciennement SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au Registre de commerce et de des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA,

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au Registre de commerce et de des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins du crédit exploit WEBER,

partie demanderesse par reconvention

comparaissant par Maître Georges HELLENBRAND, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **L e   T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 21 juin 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 30 octobre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 15 novembre 2023.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 15 novembre 2023.

### **ANTECEDENT PROCEDURAUX**

Par ordonnance de référé no. 2019TALREFO/00117 du 22 mars 2019, le juge des référés a nommé expert Christian ROBERT avec la mission de :

*« 1. relever les vices, malfaçons, défauts de conformité, inexécutions et autres désordres affectant éventuellement la ENSEIGNE1.) sise à L-ADRESSE1.)*

*2. se prononcer sur les causes et origines des vices, malfaçons, défauts de conformité et autres désordres éventuellement constatés*

*3. préconiser les mesures aptes à remédier aux vices, malfaçons, défauts de conformité et autres désordres éventuellement constatés et en évaluer le coût*

*4. chiffrer les moins-values éventuelles. »*

Dans son rapport du 31 août 2019, l'expert ROBERT a estimé le coût des travaux à effectuer pour la remise en état à la somme de 104.849,96 EUR.

Par exploit d'huissier de justice des 14 et 25 septembre 2020, le Syndicat des copropriétaires de la ENSEIGNE1.) (ci-après le « **Syndicat** ») a fait donner assignation à 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « **la société SOCIETE2.)** ») et 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (ci-après « **la société SOCIETE4.)** ») (ou ensemble « **les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.)** »), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

## **PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

### **- Le Syndicat des copropriétaires**

Au dernier état de ses conclusions récapitulatives du 29 novembre 2022, le Syndicat demande à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à lui payer la somme de 110.849,96 EUR avec les intérêts légaux à partir du 25 octobre 2019, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde et de dire que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de trois points à l'expiration du 3<sup>ème</sup> mois qui suit le jour de la signification du jugement à intervenir.

Il demande également à ce que les frais et dépens de la présente instance et de celle en référé, avec distraction au profit de Maître David ONIARCI qui les demande, affirmant en avoir fait l'avance, y compris les honoraires de l'expert judiciaire, soient mis à charge des parties défenderesses.

Le demandeur sollicite encore la condamnation des parties défenderesses à lui payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part des dommages et intérêts à hauteur de 5.000 EUR au titre des frais d'avocat.

Le demandeur requiert une indemnité de procédure de 5.000 EUR et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Le Syndicat demande encore à rejeter l'intégralité de l'argumentation et l'ensemble des demandes des parties adverses comme non fondées, de déclarer non fondée la demande à voir déclarer irrecevable l'assignation du 14 et 15 septembre 2020 pour libellé obscur et de rejeter la demande adverse en prise en délibéré de l'affaire sur l'unique question de la recevabilité de l'assignation.

Il sollicite de déclarer la demande reconventionnelle des parties défenderesses de le voir condamner à leur payer le montant de 19.415,73 EUR pour prétendus impayés des copropriétaires, irrecevable sinon non fondée. Finalement, il demande de rejeter la demande adverse en condamnation d'une indemnité de procédure de 2.500 EUR.

A l'appui de sa demande, le Syndicat fait valoir que les défenderesses ont constitué l'association momentanée « SOCIETE5.) » et ont construit la ENSEIGNE1.) à Luxembourg au cours des années 2015 à 2017. Les appartements de la ENSEIGNE1.) ont été vendus sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement à divers copropriétaires. Il fait valoir que cet immeuble est affecté de désordres, vices, malfaçons, défauts de conformité et inexécutions. Le demandeur a énuméré les désordres affectant la résidence, lesquels ont été constatés et énumérés par l'expert ROBERT dans son rapport d'expertise du 31 août 2019, notamment :

- défauts d'étanchéité des balcons,
- infiltrations et dégâts d'humidité dans l'appartement PERSONNE1.),
- dégâts en façade EST,
- traces d'humidité sur murets devant l'entrée principale et défaut de l'éclairage de l'escalier d'accès,
- non-conformité des aménagements extérieurs par rapport aux plans,
- défaut de ventilation des caves et de la buanderie,
- nuisances acoustiques.

Le Syndicat fait valoir que l'étanchéité de tous les balcons de la ENSEIGNE1.) doit être redressée alors que selon l'expert ROBERT les défauts d'étanchéité et d'infiltrations d'eaux sont le résultat des erreurs de conception et/ou des malfaçons lors de la réalisation des travaux. Il conteste encore l'allégation des parties adverses qui estiment que le revêtement du balcon devra être qualifié de partie privative. Par ailleurs, il conteste toute violation de la faculté de remplacement de l'article 1144 du Code civil, alors qu'une intervention par une société tierce a été rendue nécessaire afin d'éviter une dégradation de l'immeuble.

Le Syndicat expose que l'appartement de Monsieur PERSONNE1.) a subi des infiltrations et des dégâts d'humidité dus aux défauts d'étanchéité des balcons. Il précise qu'il a qualité pour agir alors que le dommage a pour origine des désordres affectant les parties communes.

Quant à la façade, il estime que selon l'expert ROBERT, les dégâts constatés trouvent leur origine dans des infiltrations d'eau dans le complexe de la façade isolante respectivement en rive de dalle du balcon dus aux dégâts d'étanchéité du balcon de l'étage au-dessus.

Le Syndicat se prévaut encore de l'absence d'étanchéité des murets devant l'entrée principale ainsi que de l'absence d'un système de drainage efficace en arrière-plan. Il précise que les désordres affectant l'éclairage extérieur ont été dénoncés par mise en demeure du 31 mai 2018.

Par ailleurs, il expose que l'arrière de la résidence présente un talutage qui ne correspond pas à ce qui a été prévu dans les plans et que la copropriété a dû procéder elle-même à la réalisation des plantations extérieures pourtant prévues dans le cahier des charges.

Le cahier des charges aurait également prévu des robinets extérieurs antigel qui n'ont pas été réalisés.

Il se prévaut encore d'une absence de ventilation naturelle dans les caves privées et la buanderie de la ENSEIGNE1.).

L'expert aurait également constaté des bruits générés par le système de ventilation et un problème d'isolation acoustique entre les différents appartements.

Finalement, il indique que l'expert a fixé à 9.379,48 EUR le coût de coordination et de suivi des travaux.

Suivant le rapport d'expertise ROBERT du 31 août 2019, les travaux de remise en état s'élèveraient à un montant total de 104.849,96 EUR TTC. En ajoutant à ce montant, le montant de 6.000 EUR à titre de dommages et intérêts liés au préjudice moral dont trouble de jouissance et tracasseries multiples, le demandeur vient à réclamer le montant total de 110.849,96 EUR aux parties défenderesses.

Le Syndicat recherche la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE4.) principalement sur base des articles 1134 et 1142 du Code civil, sinon subsidiairement sur celle des articles 1640-1, 1792 et 2270 du même code.

Le Syndicat expose en outre qu'au vu de l'attitude intransigeante des parties défenderesses qui refusent un règlement à l'amiable, il aurait dû faire appel aux services d'un avocat pour faire valoir ses droits en justice, de sorte qu'il y aurait encore lieu de condamner la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, au paiement du montant de 5.000 EUR du chef des frais d'avocat.

Il demande encore la condamnation des parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, au motif qu'il serait inéquitable de laisser à la charge du demandeur les frais d'avocat non compris dans les dépens, le Syndicat aurait été contraint d'avoir recours à un avocat à la Cour pour faire valoir reconnaître le bien-fondé de ses prétentions.

Le Syndicat soutient que ce serait à tort que les parties défenderesses auraient soulevé l'exception *obscuri libelli* alors que l'assignation des 14 et 15 septembre 2020 répondrait aux conditions édictées à l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile. En ce qui concerne l'objet, il soutient que l'assignation indique clairement que la condamnation pour un montant déterminé est requise. Il n'aurait aucunement dû fournir la moindre précision supplémentaire, notamment en termes de parties communes et /ou parties privatives.

L'assignation renseignerait expressément que la responsabilité contractuelle des parties défenderesses est engagée du fait de nombreux désordres, vices, malfaçons, défauts de conformités et inexécutions affectant les parties communes de la ENSEIGNE1.) dont les appartements ont été vendus par les assignées sous le régime de la vente en l'état futur

d'achèvement. Plus encore, elle indiquerait que la responsabilité est recherchée principalement sur base contractuelle et subsidiairement sur base des articles 1640-1, 1792 et 2270 du Code civil.

Le Syndicat conclut que les moyens développés dans l'assignation sont suffisamment précis et ne présentent aucune incohérence.

Il indique encore que l'exception de libellé obscur devra être écartée alors que les parties assignées avaient eu connaissance auparavant de la demande alors qu'elles ont participé aux opérations d'expertise et qu'elles ont reçu plusieurs courriers du Syndicat à cet égard.

Finalement, le Syndicat fait valoir qu'en tout état de cause, le moyen de libellé obscur n'a pas été soulevé *in limine litis* tel que requis par l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

Concernant le défaut de qualité à agir, soulevé par les parties défenderesses, le Syndicat prétend qu'il a notamment qualité pour agir lorsque les dommages causés aux parties privatives des lots ont pour origines les désordres affectant les parties communes.

Le Syndicat s'oppose aux allégations de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE4.) selon lesquelles il y a eu réception des parties communes. Il explique que la réception des parties privatives d'un immeuble ne vaut pas nécessairement réception des parties communes alors que seul le syndicat des copropriétaires aurait qualité pour procéder valablement à la réception desdites parties communes. En l'absence de procès-verbal signé par le Syndicat, il n'y aurait pas eu de réception des parties communes. Il précise encore que les travaux des parties communes n'ont jamais été terminés de sorte que la réception de chacune des parties privatives ne saurait valoir également réception des parties communes. Quant à l'acceptation tacite invoquée par les parties défenderesses, le Syndicat estime qu'une volonté non équivoque fait défaut en l'espèce. En effet, les époux PERSONNE2.) auraient procédé à une réception provisoire en date du 27 janvier 2017, et une réception définitive de leurs parties privatives aurait eu lieu le 22 février 2018. Ainsi, le procès-verbal de réception définitive indiquerait expressément qu'il exclut les parties communes. Partant, il n'y aurait eu ni réception expresse, ni réception tacite des parties communes de la ENSEIGNE1.).

Quant à la demande reconventionnelle formulée par les parties défenderesses, le Syndicat fait valoir qu'il ne lui appartient pas de payer des factures adressées personnellement aux copropriétaires, de sorte qu'il demande le rejet pur et simple. Il précise néanmoins qu'en tout état de cause, la demande n'est pas fondée, alors que les actes de vente en l'état futur d'achèvement des appartements de la ENSEIGNE1.) prévoyaient des prix forfaitaires de sorte que les travaux et prestations de raccordement dont le paiement est réclamé sont manifestement inclus dans le prix forfaitaire.

Il s'oppose encore à la demande des parties défenderesse au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

- Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.)

Les parties défenderesses soulèvent, *in limine litis*, l'irrecevabilité de l'acte introductif d'instance pour violation des articles 264 et 154 du Nouveau Code de procédure civile pour défaut de précision des moyens, de la motivation et une incohérence des moyens invoqués. Elles estiment que l'assignation serait rédigée dans des termes vagues et généraux ne leur permettant pas de choisir les moyens de défense appropriés, ni d'organiser leur défense convenablement. L'exploit introductif se bornerait à énumérer une liste de désordres, mais il resterait silencieux sur la raison pour laquelle, les parties défenderesses seraient les prétendues responsables des désordres indiqués.

Elles soutiennent également que le Syndicat se base à titre principal sur les articles 1134 et 1142 et suivants du Code civil, qui selon le mandataire du demandeur, régissent l'obligation de garantie contre les inexécutions, vices et défauts de conformité en l'absence de réception des travaux pour les parties communes. Or, plusieurs désordres concerneraient uniquement des parties privatives de sorte que l'objet de la demande serait indéterminable. Plus encore, elles font valoir que le Syndicat ne donne aucune précision ni explication quant aux désordres concernés par l'absence de réception des travaux des parties communes, ni les prétentions, raisonnements et développements qui en découleraient, notamment quels désordres (parties privatives ou communes) seraient soumis à quelles garanties et pour quelles raisons.

Contrairement au reproche du Syndicat que l'exception du libellé obscur n'a pas été soulevée *in limine litis*, elles estiment que la seule acceptation sans réserves d'une communication de pièces par une partie ne rend pas celle-ci forclosée à invoquer l'exception du libellé obscur, aucun débat n'ayant à ce moment été engagé.

Les parties défenderesses soulèvent encore le défaut de qualité du Syndicat pour agir en réparation de dommages et intérêts ayant leur origine dans les parties privatives.

A titre subsidiaire, si le Tribunal était d'avis que le rapport d'expertise serait à prendre en compte pour déterminer l'objet de la demande, les parties défenderesses font valoir que ledit rapport n'établit en aucun cas leur éventuelle responsabilité et ne permet pas de pallier au contenu imprécis et lacunaire de l'assignation du Syndicat. Elles estiment qu'elles ne sont pas en mesure de valablement organiser leur défense, étant donné que l'expert ne fait dans son rapport aucune ventilation détaillée entre les désordres affectant les parties communes et les parties privatives, voir entre les désordres affectant les caves et parties privées (nuisances acoustiques) et les parties du balcon affectant l'étanchéité et les désordres affectant le revêtement. En effet, les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) préciseraient que conformément au règlement de copropriété, « les revêtements de sol des balcons et terrasses à usages privatif » sont des parties privatives, « mais non le dispositif d'étanchéité ». Elles concluent que l'assignation devra être déclarée irrecevable pour cause de libellé obscur.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) exposent également que dans la mesure où le Syndicat argumente qu'il a qualité pour agir lorsque les dommages causés aux

parties privatives des lots ont pour origine les désordres affectant les parties communes, les parties suivantes seraient manifestement exclusivement privatives sans qu'elles puissent avoir un quelconque rapport avec une partie commune affectée d'un désordre :

- les robinets absents,
- les nuisances acoustiques à l'intérieur des parties privatives des propriétaires,
- l'absence de ventilation dans les caves privées.

Elles concluent que ces demandes seraient partant des demandes nouvelles et à déclarer irrecevables, sinon non fondées.

Au sujet de la réception des parties communes, les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) exposent que les procès-verbaux de réception des travaux pour chaque propriétaire ont été établis contradictoirement, dont le dernier a été établi et signé le 22 décembre 2017. Elles contestent qu'il y a eu une réception provisoire. La réception du 27 janvier 2017 par les époux PERSONNE2.) aurait simplement constitué une réception avec réserves qui valait acceptation et réception définitive. Pour qu'une réception séparée pour les parties communes soit exigée, il faudrait qu'une telle procédure est prévue dans le contrat de vente en état futur d'achèvement ou dans le règlement de copropriété. Or, en l'espèce, une telle procédure ne serait pas prévue. Elles concluent que la réception des parties communes a donc eu lieu ensemble avec les parties privatives et au moment de la signature des différents procès-verbaux. Finalement, elles indiquent encore que dans la mesure où le prix de vente a été payé au moment de la passation de l'acte notarié, le dernier paiement des propriétaires datait du 18 mai 2017 et le dernier des propriétaires avait pris possession des lieux au 22 décembre 2017, les parties communes ont été tacitement réceptionnées par le dernier propriétaire.

Quant aux balcons, les parties défenderesses font valoir qu'il ressort du rapport d'expertise que le seul balcon qui est affecté de désordres étant celui des propriétaires PERSONNE3.). Le demandeur ne prouverait aucun dommage en rapport avec les autres balcons, de sorte que la demande quant au redressement de tous les balcons de la résidence est à déclarer irrecevable, sinon non fondée et à rejeter. Quant au balcon PERSONNE3.), elles exposent que les désordres affectant ce dernier, trouvent leur origine dans une partie privative, notamment le revêtement et l'absence d'un siphon y faisant partie.

Les parties défenderesses précisent que par courriers des 6 et 19 octobre 2020, elles ont proposé au mandataire du Syndicat d'effectuer les travaux de réparations affectant les balcons, la buanderie, les murs, l'éclairage et la façade, conformément aux méthodes préconisées par l'expert ROBERT. Or, par courrier du 20 novembre 2020, elles auraient été informées par la partie demanderesse que des travaux de réfection du balcon des époux PERSONNE3.) avaient entretemps déjà été réalisés par une tierce entreprise, leur enlevant la possibilité à effectuer une réparation en nature, les privant ainsi de la possibilité de réparation, mode qui tendait le plus adéquatement à faire disparaître le

dommage de manière complète. Les travaux n'auraient pas été supervisés par l'expert, de sorte que les parties défenderesses ne disposent d'aucune information quant à la conformité et qualité du travail fourni. Elles concluent que la procédure prévue par l'article 1144 du Code civil n'a pas été respectée. Elles soutiennent que la demande au paiement de dommages et intérêts est non fondée et à rejeter et que les dommages et intérêts pour la remise en état de l'étanchéité du balcon PERSONNE3.) et des autres balcons devraient rester à charge du Syndicat.

Les parties défenderesses estiment que, principalement, la demande en paiement de dommages et intérêts pour la remise en état dans l'appartement PERSONNE1.) suite aux infiltrations et dégâts d'humidité est à déclarer non fondée et à rejeter. Elles font valoir que dans la mesure où le désordre affectant le balcon PERSONNE3.) avait été résolu suite à la décision unilatérale du Syndicat, la procédure établie par l'article 1144 du Code civil n'a pas été respectée. Elles indiquent que cette méthode opératoire du Syndicat aurait comme conséquence la perte de bénéfice de la garantie décennale pour les parties adjacentes, telles que la façade et la pièce en dessous du balcon appartenant à Monsieur PERSONNE1.). Elles exposent encore que le Syndicat ne peut plus exercer l'action estimatoire dès lors que le vice a disparu. Subsidiairement, la demande en paiement serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée au motif que l'origine du désordre provient d'une partie privative notamment du revêtement du balcon PERSONNE3.) et que celui a causé un dommage à une autre partie privative, les locaux de Monsieur PERSONNE1.).

Quant à la façade, les parties défenderesses exposent que les garanties biennale et /ou décennale ne peuvent plus être invoquées alors qu'une tierce entreprise est intervenue pour effectuer, entre autres, les ouvrages concernant l'étanchéité du balcon des époux PERSONNE3.), de sorte que les revendications en liaison avec les désordres affectant le balcon sont non fondées.

Au sujet de l'éclairage, elles prétendent principalement que l'expert n'a pas constaté le défaut d'éclairage mais seulement la défektivité, de sorte que l'existence d'un quelconque dommage concernant l'éclairage fait défaut. Subsidiairement, la demande en paiement de dommages et intérêts pour le défaut d'éclairage serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée alors que le Syndicat a effectué des manipulations sur l'éclairage de sorte que toute garantie est perdue, sinon annulée. Plus subsidiairement, la demande serait prescrite alors que le défaut d'éclairage constitue un menu ouvrage dont le délai d'action est de deux ans à partir de la réception en décembre 2017.

Concernant les traces d'humidité sur les murets, les parties défenderesses estiment qu'il s'agit d'un problème purement esthétique n'affectant nullement la fonctionnalité ni la stabilité de l'escalier situé devant l'immeuble de sorte que la demande est à déclarer irrecevable sinon non fondée.

Au sujet du talutage, les parties défenderesses font valoir que les plans annexés au contrat de vente sur lesquels se basait l'expert ne donnent pas la moindre indication quant à la hauteur du talutage ou du pourcentage de la pente, mais ne fournissent qu'une simple

indication approximative des caractéristiques géographiques du terrain derrière la maison. Par ailleurs, le promoteur disposerait du libre choix d'apporter des changements aux parties communes, s'il le juge nécessaire, dans l'intérêt générale de l'immeuble. Elles demandent à ce que la partie du rapport d'expertise quant au talutage soit rejetée et écartée des débats et de déclarer la demande quant au paiement de 35.577,87 EUR HTVA non fondée. Subsidiairement, elles invoquent que le Syndicat ne prouve aucun dommage qui résulterait de la prétendue non-conformité du talutage dans le jardin non privatif alors qu'il ne s'agirait que d'une simple gêne esthétique, ne donnant droit à aucun dédommagement. Plus subsidiairement, elles estiment qu'il s'agit d'un vice apparent et précisent que tous les propriétaires avaient accepté de réceptionner l'immeuble malgré ce désordre apparent. Par ailleurs, elles estiment que la demande excède manifestement l'exercice normal d'un droit et est à qualifier d'abus de droit alors que l'adaptation conformément aux indications de l'expert n'apporterait aucune plus-value à l'immeuble, ni à la qualité de vie des propriétaires. De plus, le montant de la demande aurait été fixé par l'expert sur base d'un simple devis d'une seule société. Elles concluent que la demande est à déclarer irrecevable, sinon non fondée, sinon abusive.

Les parties défenderesses indiquent qu'il résulte des procès-verbaux de réception des propriétaires, qu'ils ont renoncé à l'installation de robinets extérieurs, de sorte que la demande en dommages et intérêts est à déclarer irrecevable, sinon non fondée, sinon abusive.

Les parties défenderesses font valoir que la demande au paiement de dommages et intérêts pour la ventilation des caves est irrecevable pour demande nouvelle, sinon non fondée au motif que les caves constituent des parties privatives de l'immeuble et que le Syndicat a limité l'objet de l'assignation aux dégâts affectant les parties communes. Par ailleurs, elles contestent l'installation d'une ventilation mécanique telle que proposée par l'expert en argumentant qu'il n'existe aucun problème d'humidité dans la buanderie. Elles concluent que la demande au paiement de dommages et intérêts pour installer des ventilations dans les caves et dans la buanderie est à déclarer irrecevable, sinon non fondée.

Au sujet des nuisances acoustiques, les parties demanderesses estiment qu'elles n'ont jamais été constatées par l'expert de sorte qu'il y a absence de preuve quant à l'existence d'un quelconque dommage. De plus, le demandeur aurait limité l'objet de sa demande aux dégâts affectant les parties communes, dont les pièces habitables des appartements affectées par les prétendues nuisances ne font pas partie, de sorte que la demande est à déclarer irrecevable, sinon non fondée.

Elles contestent également la demande en paiement du coût de coordination et suivi des travaux par l'expert en argumentant qu'une partie des travaux a déjà été exécutée par une entreprise tierce, sans que l'expert ait supervisé ces travaux ou les ait analysés postérieurement. Les frais de supervision y relatifs seraient partant à déduire des frais de coordination et de suivi des travaux. Les frais de supervision pour les travaux concernant les parties purement privées ne seraient pas dus non plus.

Elles estiment que la demande adverse quant à un quelconque dommage moral ne figure pas dans le dispositif, mais uniquement dans le descriptif de l'assignation, de sorte que la demande est à déclarer nouvelle et irrecevable, sinon non fondée. Elles contestent la demande dans son principe et dans son quantum en arguant qu'aucun dommage pour un quelconque manque de jouissance aurait pu survenir alors que les propriétaires PERSONNE3.) ont toujours pu continuer à profiter de leur balcon. Elles concluent au rejet de la demande adverse quant aux dommages et intérêts liés au préjudice moral.

Elles concluent au rejet de la demande au paiement de dommages et intérêts pour les frais d'avocat en indiquant que ces derniers sont largement surévalués et nullement étayés par une pièce.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) formulent une demande reconventionnelle et sollicitent la condamnation du Syndicat à leur payer la somme de 19.415,73 EUR au titre des factures impayées par les copropriétaires pour prestations effectuées. Elles se fondent sur un jugement civil no. 2021TALCH10/000125 du 25 juin 2021 opposant les parties défenderesses aux propriétaires PERSONNE2.), duquel il résulte que la réalisation des tranchées et la pose de tuyaux et câblages du trottoir jusque dans le bâtiment sont à charge des acquéreurs. Elles estiment que si le Tribunal était d'avis que le Syndicat aurait qualité et intérêt à agir pour les dommages causés aux parties purement privatives des copropriétaires, sans que ceux-ci soient parties à l'instance, le Syndicat devrait également être le destinataire, voir le débiteur des factures individuelles de chaque copropriétaire. Subsidiairement, elles invoquent la compensation judiciaire.

En cas de condamnation prononcée à leur encontre, les parties défenderesses demandent à ce qu'elles puissent réaliser, suivant les règles de l'art, et selon la manière préconisée dans le rapport d'expertise, les travaux de remise en état auxquelles elles seraient condamnées.

Elles réclament finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et s'opposent à la demande adverse à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

## **MOTIFS DE LA DECISION**

### **1. Quant à la nullité tirée de l'exception de libellé obscur**

Les défenderesses ont invoqué la nullité de l'assignation en soutenant que l'assignation contrevient aux dispositions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

Le demandeur estime que la nullité de l'assignation de ce chef ne saurait être encourue étant donné que les parties défenderesse ne l'auraient pas soulevé *in limine litis*. En effet, elles auraient sollicité et reçu communication des pièces, ce qui équivaldrait à une défense au fond.

Aux termes de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte si elle n'est pas proposée avant toute défense ou exception autre que les exceptions d'incompétence.

Il est généralement admis que l'exception du libellé obscur, un moyen de pure forme, qui a pour but d'aboutir à l'annulation de l'acte considéré, doit être soulevée *in limine litis* (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 23 mars 2005, n°82989 du rôle), c'est-à-dire avant tout autre moyen, défense ou exception.

La défense au fond se définit comme tout moyen qui tend à faire rejeter comme non justifiée, après examen au fond du droit, la prétention de l'adversaire. Il s'agit donc de se confronter directement à la prétention adverse pour obtenir son rejet définitif par une démonstration de la dénégation de son droit. La particularité de ce moyen est de porter le débat sur le fond du litige et non sur la forme de l'action. La qualification de défense au fond devra ainsi s'imposer dès lors que le moyen tend à faire écarter la demande comme infondée.

L'intérêt de cerner la notion de défense au fond est de portée pratique en droit processuel : dès lors qu'un tel moyen aura été soulevé, toute exception de procédure devient irrecevable si elle ne l'a été au préalable, ce qui implique de pouvoir à la fois identifier une défense mais aussi le moment où elle est soulevée (Jurisclasseur, Procédure civile, v° moyen de défense, fascicule 128, n°13 à 15).

La communication des pièces précède les débats et a précisément pour but de permettre leur préparation. L'acceptation des pièces ne saurait donc constituer une défense au fond (T.A. Lux. 6 janvier 1994, n° 39648 et 41120 du rôle ; T.A. Lux. 20 juin 1995, n° 40484, 41841, 42643, 42805, 42920, 42959, 43020, 43027, 43035 et 44511 du rôle).

Il en est de même de la constitution d'avocat à la Cour qui précède toujours les conclusions et donc les débats au fond.

Dans leur premier corps de conclusions du 23 décembre 2020, les parties défenderesses soulèvent l'exception du libellé obscur sous le point « *I. In limine litis- libellé obscur* ».

Les débats au fond n'avaient partant pas été abordés.

Il en résulte que les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) ne sont pas forcloses à soulever l'exception du libellé obscur.

L'article 154 du Nouveau Code de procédure civile dispose, entre autres, que l'assignation doit, à peine de nullité, énoncer l'objet de la demande et contenir un exposé sommaire des moyens.

En vertu de cette disposition légale, l'assignation doit contenir une indication exacte des prétentions ainsi que la désignation précise des circonstances de fait qui forment la base de la demande.

La description des faits doit être suffisamment détaillée pour permettre, d'une part, au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et, d'autre part, pour éviter que le défendeur ne se méprenne sur l'objet de celle-ci et le mettre en mesure de choisir les moyens de défense les plus appropriés.

L'objet d'une demande en justice est constitué par les prétentions du demandeur tandis que la cause d'une telle demande consiste dans l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande.

Si la cause peut être décrite sommairement, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon claire, complète et exacte de façon à déterminer et délimiter l'objet initial du litige permettant ainsi non seulement à la partie défenderesse d'élaborer ses moyens de défense en connaissance de cause, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

Il convient en outre de relever qu'aucune disposition légale n'impose au demandeur d'indiquer les textes de loi sur lesquels il entend baser sa demande.

Pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, il n'est ainsi pas nécessaire pour le demandeur de qualifier juridiquement l'action qu'il intente. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon à ce que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement, afin que le juge puisse trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

L'inobservation des dispositions du prédit article est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance.

La nullité pour libellé obscur étant une nullité de forme, sa mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut dès lors être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie défenderesse.

La notion de grief visée par l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile ne porte aucune restriction. L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure.

Une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cass. 12.05.2005, Pas. 33, p.53).

Il appartient cependant à celui qui invoque le moyen du libellé obscur d'établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour d'appel, 05.07.2007, rôle n°30520).

En l'espèce, le Tribunal constate que dans l'acte introductif d'instance des 14 et 15 septembre 2020, la partie requérante précise le rôle d'intervention des parties en exposant que les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) ont constitué l'association momentanée SOCIETE5.) et ont fait procéder à la construction de la ENSEIGNE1.). Elle précise que les appartements de la ENSEIGNE1.) ont été vendus sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement aux divers copropriétaires.

La partie requérante indique ensuite que les travaux de construction de la ENSEIGNE1.) seraient affectés de nombreux vices, malfaçons, inexécutions et non-conformités. Ces désordres auraient été constatés par l'expert Christian ROBERT, nommé suivant ordonnance de référés du 22 mars 2019, dans son rapport d'expertise du 31 août 2019. L'ordonnance de référé ayant conduit à cette mesure d'instruction a été prononcée entre les actuelles défenderesses au principal et le Syndicat.

Elle se base finalement sur le rapport de l'expert ROBERT afin de chiffrer le coût de la remise en état. Tous les postes de préjudices sont détaillés et évalués dans le corps de l'assignation. La partie demanderesse réclame également des dommages et intérêts liés au préjudice moral dont le trouble de jouissance et les tracasseries multiples qu'elle chiffre à 6.000 EUR.

Sur base de ces considérations, la partie requérante indique vouloir engager la responsabilité des parties assignées *sub* 1) à 2) principalement sur base des articles 1134 et suivants et 1142 et suivants du Code civil relatifs à la responsabilité contractuelle de droit commun, sinon sur base des articles 1642-1 et suivants du Code civil et 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la garantie décennale.

Le Tribunal estime que dans la mesure où l'acte d'assignation ne doit comprendre qu'un exposé sommaire des moyens, il ne saurait être exigé du demandeur de détailler avec plus de précision les fautes reprochées aux parties défenderesses, ces parties devant être en mesure, au vu des désordres dénoncés et des travaux qu'il leur incombait de réaliser, de cerner l'objet de la demande dirigée contre elles et de préparer utilement leur défense. Elles ne rapportent par ailleurs pas la preuve d'un grief dans leur chef dans la mesure où elles ont, de manière détaillée, pris position par rapport aux demandes formulées à leur encontre.

Le moyen tiré du libellé obscur sur ce point ne saurait partant valoir.

## **2. Quant au défaut d'intérêt et qualité à agir**

Les défenderesses ont soulevé l'irrecevabilité de la demande adverse en faisant valoir que le Syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, ne peut pas agir en réparation de dommages ayant leur origine dans les parties privatives des copropriétaires, mais uniquement pour ceux ayant leur origine dans les parties communes.

Il est de principe que le syndicat a qualité pour agir chaque fois que l'intérêt collectif est en jeu, qu'il s'agisse de l'administration ou de la jouissance de l'immeuble en tant qu'ensemble ou des seules parties communes, ainsi que de la sauvegarde de tous les droits y relatifs, tant vis-à-vis des copropriétaires individuels que vis-à-vis des tiers (Jurisclasseur, verbo Copropriété, Fasc. n° 100, nos. 12 et s.).

En revanche, suivant l'article 12, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *tout copropriétaire peut [...] exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot* ».

Le Tribunal rappelle que la jurisprudence reconnaît au syndicat la qualité pour agir à l'encontre des constructeurs et des vendeurs même dans le cas où les désordres seraient constatés simultanément dans les parties communes et les parties privatives. Tel est notamment le cas lorsque les désordres des parties privatives sont la conséquence de ceux qui vicient les parties communes. Ce n'est donc que dans l'hypothèse où les désordres sont cantonnés aux seules parties privatives que le syndicat n'a pas qualité pour agir.

Cette interprétation est confortée par la doctrine qui retient qu'il est admis que le syndicat des copropriétaires peut agir en responsabilité des vices et malfaçons affectant les parties privatives concurremment avec son action en réparation des vices et malfaçons affectant les parties communes lorsque les dommages causés aux parties privatives sont liés à des défauts affectant les parties communes (E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, La copropriété des immeubles bâtis, 4ème éd., n° 476 ; Fr. GIVORD et Cl. GIVERDON, La copropriété, 3ème éd., n° 704).

En aucun cas, cependant, le syndicat n'a qualité pour obtenir réparation du préjudice strictement personnel du copropriétaire (E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, op. cit., n° 476).

En l'espèce, un examen sommaire de l'assignation introductive d'instance et du rapport déposé par l'expert ROBERT fait apparaître que les préjudices listés quant à l'absence des robinets extérieurs et l'absence de ventilation dans les caves privatifs ne trouvent pas leur origine dans des désordres affectant les parties communes. Par ailleurs, il ressort du rapport d'expertise ROBERT que les nuisances acoustiques sont générées par le système de ventilation installé dans les différentes pièces des appartements des copropriétaires, de sorte que ce préjudice n'est pas à rattacher à un désordre affectant une partie commune.

Par conséquent, le Syndicat n'a pas qualité à agir pour obtenir réparation du préjudice subi de ces chefs.

Pour le surplus, le Tribunal constate que soit les désordres en cause affectent les parties communes, soit les dommages causés aux parties privatives des lots ont pour origine les désordres affectant les parties communes, de sorte que le moyen d'irrecevabilité n'est pas fondé pour le surplus.

Le Tribunal retient encore que, conformément à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires de la ENSEIGNE1.) du 11 mai 2020, le syndic avait qualité à agir en justice au nom du Syndicat des copropriétaires.

### **3. Quant au régime de la responsabilité**

En l'espèce, les parties sont en accord pour dire que les différents lots composant la ENSEIGNE1.) ont été vendus en état futur d'achèvement, de sorte qu'il y a lieu d'examiner la demande du Syndicat à la lumière des dispositions régissant la vente d'immeubles à construire.

Le Tribunal constate que le Syndicat agit à l'encontre des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) pour les désordres, vices, malfaçons, défauts de conformité et inexécutions affectant la ENSEIGNE1.), principalement sur base des articles 1134, 1142 et suivants du Code civil, sinon subsidiairement sur celle des articles 1640-1, 1792 et 2270 du même code.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) estiment que dans la mesure où l'action du demandeur intervient après réception des parties communes, seules les garanties légales prévues par les articles 1640-1, 1792 et 2270 du Code civil sont applicables.

Il importe en premier lieu d'analyser la nature des relations contractuelles.

En l'absence de réception, la responsabilité de l'entrepreneur est une responsabilité contractuelle de droit commun, régie par les articles 1142 et suivants du Code civil. Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage (G. Ravarani La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2 e éd. n° 558).

La réception est destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution suivant les règles de l'art afin de faire courir les délais de garantie (Cour d'appel, 17 novembre 2004, n° 28647).

Etant comprise comme un acte juridique, la réception doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. L'examen de cette volonté – qui peut se déduire de divers éléments – est de pur fait et dépend souverainement de l'appréciation du juge du fond.

Mais il est admis qu'à côté de la réception expresse, l'ouvrage peut être considéré comme ayant été réceptionné tacitement au cas où l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage est constatée. En effet, les actes pouvant faire conclure à pareille réception ne doivent pas être susceptibles d'une autre interprétation que celle d'une volonté d'agréer l'ouvrage.

En l'espèce, le Tribunal note qu'aucun procès-verbal signé par le Syndicat pour la réception des parties communes n'est versé en cause.

Les parties défenderesses font encore valoir que la réception des parties communes a eu lieu ensemble avec les parties privatives et au moment de la signature des différents procès-verbaux par les copropriétaires.

Or, il y a lieu de relever qu'il est admis qu'un propriétaire, en réceptionnant son lot privatif, ne réceptionne pas en même temps les parties communes de l'ouvrage dans la proportion de sa quotité dans celles-ci, dès lors que la réception des parties communes est indivisible et que seul le syndicat des copropriétaires a qualité pour y procéder valablement (Cour d'appel, 23 mai 2012, n° 33993 du rôle).

Il s'ensuit qu'il n'y a pas eu de réception expresse.

Les parties sont encore en désaccord quant à l'existence d'une réception tacite des parties communes.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) font, en outre, valoir que les acquéreurs des différents lots auraient payé l'intégralité du prix de vente et que le dernier propriétaire avait pris possession des lieux au 22 décembre 2017, ce qui vaudrait réception tacite des parties communes.

La réception tacite peut se déduire de la prise de possession des lieux sans réserves expresses, ainsi que d'un paiement complet des travaux. Mais la prise de possession ne doit pas être équivoque. Il appartient à celui qui s'en prévaut de prouver que les actes de prise de possession documentent nécessairement la volonté du maître de l'ouvrage d'agréer les travaux exécutés (Cour d'appel, 7 mars 1990, G.T. c/ B., P. et S.).

La prise de possession d'une maison nouvellement construite ne constitue pas une réception tacite si, au moment où elle intervient, la construction n'est pas complètement terminée, la facture finale n'est pas dressée et le prix de construction n'est pas intégralement réglé. Elle ne constitue donc une réception tacite que si elle ne peut s'expliquer que par une acceptation pure et simple de l'ouvrage.

En l'espèce, il résulte des différents procès-verbaux de réception versés en cause que plusieurs copropriétaires ont fait des réserves quant aux parties communes, notamment au sujet de l'aménagement de l'extérieur. Il ne résulte pas des éléments du dossier que ces réserves ont été levées. Il convient de préciser qu'il est constant en cause que les autres désordres faisant l'objet du présent litige ne sont apparus qu'ultérieurement et qu'ils ne se confondent pas avec les réserves émises par les acquéreurs dans lesdits documents.

Il convient encore de noter que par courrier du 31 mai 2018, les parties défenderesses ont été mis en demeure d'achever les parties communes.

Compte tenu des éléments précités de nature à contredire l'existence d'une volonté non équivoque des copropriétaires d'agréer et de réceptionner tacitement les parties communes de l'ouvrage, le paiement du prix des travaux, seul indice en faveur de celle-ci, n'est pas déterminant.

Il résulte de ce qui précède que les parties défenderesses restent en défaut de rapporter la preuve d'une réception tacite des parties communes.

Il n'y a donc ni réception expresse ni réception tacite des parties communes de la ENSEIGNE1.), de sorte que la question des désordres affectant les parties communes est à trancher conformément aux dispositions des articles 1142 et suivants du Code civil.

A toutes fins utiles, il est rappelé que contrairement aux allégations des parties défenderesses, les ouvrages assurant l'étanchéité des balcons relèvent des parties communes. En effet, le copropriétaire d'une terrasse privative n'est propriétaire que de la partie superficielle de son carrelage et non pas de sa structure. Dans cette conception, l'étanchéité, qui est située sous le revêtement, est présumée constituer une partie commune.

En l'espèce, l'expert ROBERT a constaté des infiltrations liées au système de revêtement du sol des balcons et à l'évacuation des eaux pluviales inappropriée.

Le Tribunal en déduit que le désordre en question n'affecte pas uniquement la partie superficielle du revêtement des balcons, mais l'exécution de l'étanchéité située en dessous. Il s'agit partant d'un désordre affectant les parties communes.

Par ailleurs, la façade, les murets devant l'entrée principale, les aménagements extérieurs et la buanderie sont également à qualifier de parties communes.

Conformément à l'article 1147 du Code civil, le créancier de l'obligation peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation. Les constructeurs/promoteurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Concernant les entrepreneurs, il est admis que cette obligation est une obligation de résultat. Il suffit dès lors que l'acquéreur établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice.

Le constructeur, tenu d'une obligation de résultat fondée sur l'article 1147 du Code civil et sur lequel pèse une présomption de responsabilité, peut s'exonérer de celle-ci par le fait d'un tiers qui revêt les caractéristiques de la force majeure (Cour d'appel, 21 février 2001, Pas. 32, p. 30). Pour être exonératoire, le fait d'un tiers doit revêtir les caractères de la force majeure et ne provenir ni d'un co-locateur d'ouvrage, ni d'un sous-traitant.

Concernant les **infiltrations et les dégâts d'humidité dans l'appartement de Monsieur PERSONNE1.)**, il est constant en cause qu'en date du 27 décembre 2016 un procès-verbal de réception des travaux portant sur les parties privatives des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) dans l'appartement PERSONNE1.) a été signé entre Monsieur PERSONNE1.) et les parties défenderesses.

La question des infiltrations et des dégâts d'humidité dans l'appartement de Monsieur PERSONNE1.) est dès lors à trancher conformément aux dispositions de l'article 1642-1 du Code civil, qui instituent un régime de garantie particulier, dérogoratoire au droit commun

de la garantie des vices de la chose vendue pour le cas où l'ouvrage a fait l'objet d'une réception.

L'article 1646-1 du Code civil prévoit que « *Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur.* »

Le régime de responsabilité des promoteurs diffère suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause.

En effet, l'article 1646-1 du Code civil ne renvoie à la garantie décennale des constructeurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par l'article 1642-1 du Code civil.

La distinction entre vices apparents et vices cachés est purement technique dès lors que la qualification du vice dépend exclusivement de la date de sa révélation effective.

Aux termes de l'article 1642-1 du Code civil, le vice est considéré comme apparent lorsqu'il a pu être constaté par l'acquéreur, soit avant la réception de l'ouvrage, c'est-à-dire la livraison de l'ouvrage, soit à l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, le plus tardif de ces deux événements étant déterminant. En survenant après ce délai, le vice perd la qualification d'apparent pour prendre celle de vice caché.

En ce qui concerne l'obligation de délivrance à charge du vendeur d'immeuble à construire, le tribunal retient que celle-ci est régie par les dispositions de droit commun des articles 1604 et suivants du Code civil (Juris-Classeur Construction-Urbanisme, fasc. 82-20, n° 1). C'est sur base de l'obligation de délivrance et non de l'obligation de garantie que se régleront les contestations relatives à la non-conformité de la chose livrée (op. cit., n° 16). 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 ne peut cependant valoir qu'au titre des non-conformités apparentes. Il ne peut y avoir agrément, tacite ou non, de la part de l'acquéreur que s'il a pu avoir connaissance de la non-conformité, de sorte qu'à défaut de réclamation, il peut être considéré comme ayant accepté la chose livrée telle qu'elle est (op. cit., n° 51). En matière de défauts de conformité cachés, c'est la prescription trentenaire de droit commun qui s'appliquera (op. cit., n° 59).

L'article 1646-1 du Code civil prévoit que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans des vices cachés dont les architectes et entrepreneur sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du code civil.

L'alinéa 2 de l'article 1646-1 précise que le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans.

S'agissant d'infiltrations, le désordre est à qualifier de vice caché affectant un gros ouvrage couvert par la garantie décennale prévue à l'article 1792 du Code civil.

Il est, en effet, admis que les vices qui affectent des éléments devant assurer le clos et l'étanchéité constituent des vices affectant un gros ouvrage (Tribunal d'arrondissement, du Luxembourg 7 juillet 2023, numéros TAL-2021-00386 et TAL-2021-03130 du rôle). Le défaut d'étanchéité contre l'humidité ne constitue pas une imperfection mineure, mais une défectuosité inadmissible, qui excède de loin les imperfections auxquelles le maître de l'ouvrage doit s'attendre. Même si le vice en question ne porte pas atteinte à la solidité de la construction et n'en interdit pas de façon absolue l'usage, il n'empêche que l'humidité qui pénètre à l'intérieur de la maison dégrade le bâti, diminue l'efficacité de l'isolation, rend le séjour inconfortable dans la pièce atteinte, altère la qualité de l'air en favorisant l'apparition de moisissures et constitue partant un vice de gros ouvrage (Tribunal d'arrondissement du Luxembourg, 7 juillet 2023, numéros TAL-2021-00386 et TAL-2021-03130 du rôle).

Il est de principe que l'entrepreneur tenu de la garantie décennale est soumis à une obligation de résultat de fournir un ouvrage exempt de vices. Il suffit partant au maître de l'ouvrage d'établir l'existence des vices pour que la responsabilité de l'entrepreneur soit établie.

#### **4. Quant aux désordres invoqués par le Syndicat**

Le demandeur réclame l'indemnisation pour désordres, vices, malfaçons, défauts de conformités et inexécutions constatés sur base du rapport d'expertise judiciaire ROBERT du 31 août 2019.

##### *- Etanchéité des balcons*

Dans son rapport d'expertise, l'expert ROBERT retient que les erreurs de conception et / ou de malfaçons lors de la réalisation des travaux ont conduit aux défauts d'étanchéité du balcon PERSONNE3.) et des infiltrations d'eau dans l'intérieur de la résidence ainsi qu'à la formation de mauvaises herbes. En effet, il a constaté que l'évacuation des eaux est rendue inefficace au vu de l'absence d'une pente et de l'emplacement de la descente. Il estime également que la section libre du seul point d'évacuation d'eau est fortement réduite alors qu'il n'est accessible que par le soulèvement non aisé d'une dalle béton et que l'absence de joints ouverts dans le revêtement final n'ayant pas de raccord constructif direct vers un siphon de sol complique une évacuation efficace des eaux pluviales, ce qui est contraire aux règles d'art.

Il ressort encore du rapport d'expertise que l'expert a mesuré une épaisseur totale du complexe du revêtement des balcons de 9 cm au lieu de 12 cm tel qu'indiqué dans le détail d'exécution présenté à l'expert par les parties défenderesses.

Il conclut que la combinaison d'une évacuation inefficace des eaux pluviales favorise leur stagnation avec des désordres au droit des raccords d'étanchéité est la cause principale pour une pénétration des eaux sous la couche d'étanchéité.

Selon l'expert, les mêmes observations en surface comme sur le balcon PERSONNE3.) s'imposent pour le balcon PERSONNE4.). L'évacuation des eaux est réalisée par un raccord latéral vers une descente EP en façade. Ce « siphon » est également caché sous le revêtement du balcon.

Par ailleurs, les mêmes observations en surface comme sur le balcon PERSONNE3.) s'imposent pour le balcon PERSONNE2.). Il a constaté des éclatements du crépi, localisés au droit du socle de la façade (au-dessus du revêtement du balcon). Le profil de fixation et de protection de la membrane d'étanchéité remontée fait défaut.

Il explique qu'une réfection totale du complexe de revêtements et des raccords d'étanchéité s'impose.

L'expert évalue les coûts des travaux de remise en état des balcons PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE2.) à 10.707 EUR.

Il convient de relever que le Tribunal ne doit s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (Cour d'appel 18 février 2004, numéro du rôle 27392).

En l'espèce, il y a lieu de retenir les conclusions de l'expert ROBERT, alors qu'aucun élément soumis à l'appréciation du Tribunal ne permet de conclure qu'il n'a pas analysé toutes les données qui lui ont été soumises.

Conformément aux règles sus-énoncées, le Tribunal tient à rappeler que les parties défenderesses sont en tout état de cause présumées responsables des vices constatés par l'expert.

Il est constant en cause que la société SOCIETE6.) SARL est partiellement intervenue pour remédier aux désordres constatés affectant le balcon PERSONNE3.). Il résulte des pièces versées en cause que les frais de réparations s'élèvent à 3.210,36 EUR.

Les parties défenderesses font valoir que la procédure prévue par l'article 1144 du Code civil n'a pas été respectée.

En application de l'article 1144 du Code civil, il est permis à une partie liée par un contrat synallagmatique qui se plaint de l'inexécution de l'obligation de son cocontractant de faire usage de la faculté de remplacement. Or, avant de pouvoir mettre en œuvre la faculté de remplacement, le créancier doit mettre le débiteur en demeure de s'exécuter. Il n'en est

autrement qu'en cas d'urgence ou dans l'hypothèse où le débiteur a clairement manifesté son intention de ne pas terminer les travaux. La faculté de remplacement présuppose évidemment que le débiteur ait effectivement manqué à ses obligations contractuelles.

En l'espèce, il est constant en cause que le 31 mai 2018, les parties défenderesses ont été mises en demeure par la copropriété d'achever les parties communes et de redresser les désordres d'ores et déjà constatés. En date du 5 juillet 2018, une visite des lieux s'est déroulée à la ENSEIGNE1.) en présence des parties assignées. En date du 12 octobre 2018, les parties défenderesses se sont vues relancer de réaliser les travaux énoncés dans le courrier du 31 mai 2018 et évoqués lors de la visite des lieux. Les parties ont également participé à la visite des lieux par l'expert le 18 juin 2019 en vue de déterminer les désordres relevés et les causes. Suite au dépôt du rapport de l'expert ROBERT, le demandeur s'est adressé aux parties défenderesses par courriers du 4 octobre 2019 puis du 25 octobre 2019 pour prise de position des parties défenderesses concernant le prédit rapport. Ce n'est que par courrier du 6 octobre 2020 que les parties défenderesses ont proposé d'effectuer les travaux de réparation conformément aux méthodes préconisées par l'expert ROBERT. Par courrier du 20 novembre 2020, le demandeur a informé les parties adverses qu'il refuse leur proposition et les a informés que les travaux les plus urgents concernant la réfection du balcon PERSONNE3.) ont été réalisés par une entreprise tierce.

Il ne saurait être contesté qu'au vu de la nature des désordres, des ouvrages affectés et du risque d'aggravation du dommage, il y avait urgence, sinon du moins besoin impérieux, de procéder aux travaux de réfection des ouvrages en question de sorte que le demandeur était dispensé de l'obligation de requérir une autorisation judiciaire préalable à l'exécution de ces travaux.

Au vu de la mise en demeure du 12 octobre 2018, des relances multiples, de l'inaction des parties défenderesses et de l'urgence de procéder à la réfection du balcon afin d'éviter une dégradation de l'immeuble, le Syndicat pouvait donc user de la faculté de remplacement sur base de l'article 1144 du Code civil.

Le moyen des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) n'est partant pas fondé et il y a lieu de faire droit à la demande du Syndicat.

- *Infiltrations et dégâts d'humidité dans l'appartement PERSONNE1.)*

Dans son rapport d'expertise, l'expert ROBERT retient que de fortes concentrations d'humidité ont été détectées au droit des murs extérieurs et intérieurs dans la pièce destinée aux besoins d'un bureau située dans l'emprise de l'appartement en dessus. Ces impacts d'humidité ont provoqué la création de moisissures ainsi qu'une altération du revêtement des murs (plâtre et papier peint), ce qui a rendu cette pièce inexploitable depuis au moins le mois de mai 2018.

Quant à la cuisine, il relève qu'il y a une « *très forte concentration d'humidité dans l'angle du mur extérieur/plafond accompagnée d'un effritement/soulèvement localisé du plâtre. Cette zone se trouve également dans l'emprise du balcon au-dessous.* »

Dans son rapport d'expertise, l'expert ROBERT a également relevé, par rapport aux causes et origines de la présence d'humidité, que « *ces infiltrations et les dégâts en résultant sont dus aux défauts d'étanchéité du balcon de l'étage au-dessus [...]* ».

La remise en état du désordre requiert, d'après les conclusions de l'expert ROBERT, les interventions suivantes :

«

- *réalisation des mesures de réparation du balcon de l'appartement Pignatelly suivant indications de l'article 4.1.3.1,*
- *enlèvement des plinthes de sol et du papier peint du mur extérieur et de la cloison séparative vers la cuisine,*
- *après un temps de séchage suffisant, réparations des parties de plâtre altérées et nettoyage des parties affectées de moisissures par l'application d'alcool à haute concentration (-70%),*
- *remise en place du papier peint et peinture, y compris plinthes du sol.* »
- 

Il se déduit de l'expertise ROBERT que les désordres allégués par le requérant dans les parties privatives de Monsieur PERSONNE1.) sont établis.

Les parties défenderesses font valoir que le vice aurait disparu alors que le Syndicat a procédé à la remise en état du balcon PERSONNE3.), ce qui aurait également comme conséquence la perte de bénéfice de la garantie décennale pour les parties adjacentes. Le Tribunal ne saurait suivre le raisonnement des parties défenderesses, alors qu'il ressort manifestement du rapport d'expertise ROBERT que la remise en état de l'appartement PERSONNE1.) requiert encore d'autres travaux que la seule remise en état du balcon PERSONNE3.). Il ne ressort d'aucun élément du dossier qu'il a été remédié aux désordres affectant l'appartement PERSONNE1.).

Partant, il y a lieu de faire droit à la demande du Syndicat.

- *Dégâts façade Est*

Le Syndicat fait valoir qu'il existe des dégradations au niveau de la façade par le défaut d'intervention au niveau du balcon PERSONNE3.).

Dans son rapport d'expertise, l'expert ROBERT relève plusieurs dégâts en façade Est à proximité du balcon de l'appartement PERSONNE3.) :

- *formation de stalactites en rive de dalle du balcon PERSONNE3.) et éclats béton, effritement de peinture, corrosion de la tôle d'habillage,*
- *efflorescences et effritement du crépi de façade en dessous du balcon PERSONNE3.), du côté bureau et cuisine de l'appartement PERSONNE1.),*

- éclats du crépi et efflorescences en sous-face de l'avant-corps du côté entrée parking,
- trainées d'écoulement d'eau calcaire sur la façade en provenance du balcon PERSONNE3.).

Au point 4.3.2. intitulé « causes et origines », l'expert ROBERT indique que les dégâts sont la suite des infiltrations d'eau dans le complexe de la façade isolante, respectivement en rive de dalle du balcon dus aux défauts d'étanchéité du balcon PERSONNE3.) de l'étage au-dessus. Il relève encore que *« l'eau ainsi introduite dans le complexe de la façade migre par capillarité à travers les panneaux isolants dans la couche de crépi. Elle réagit au niveau de la couche d'enduit minéral avec le CO2 de l'air en formant du carbonate de calcium. Ce sel minéral est ensuite transporté à l'extérieur et cristallise en surface après l'évaporation de l'eau, d'où la formation des taches blanches (efflorescences), effritement de peinture et du crépi, etc. »*

Quant aux remèdes, l'expert propose la procédure suivante pour la remise en état de la façade :

«

- *réalisation des mesures de réparation du balcon de l'appartement PERSONNE3.),*
- *après un temps de séchage suffisant, réparation des parties de façade endommagées par un nettoyage soigné, enlèvement des parties souples, application d'une couche primeur des zones concernées et réfection de la structure initiale avec les produits adaptés en concentration avec le fournisseur du système de base,*
- *mise en peinture de l'ensemble de la façade Est et de la sous-face du balcon, nettoyage et brossage de la tôle d'habillage en inox de la rive de dalle. «*

Le Tribunal rappelle que les parties défenderesses sont présumées responsables des vices constatés par l'expert.

Les parties défenderesses font néanmoins valoir que la demande du Syndicat est non fondée au motif qu'une tierce entreprise est intervenue pour réparer le balcon PERSONNE3.) et que partant toutes les revendications en lien avec les désordres affectant le balcon sont non fondées.

Tel qu'il précède, le Tribunal ne saurait suivre le raisonnement des parties défenderesses, alors que l'expert ne préconise non seulement la remise en état du balcon PERSONNE3.), source des dégâts, mais également d'autres réparations afin de remédier aux désordres affectant la façade. Aucun élément du dossier ne laisse conclure que les autres travaux ont été effectués.

Au vu de ce qui précède, la responsabilité des parties défenderesses est engagée et elles doivent indemniser le Syndicat du préjudice subi.

Il y a partant lieu de déclarer la demande du Syndicat fondée.

- *Traces d'humidité sur murets devant l'entrée principale*

Il ressort du rapport d'expertise, que l'expert ROBERT a constaté des désordres affectant les murets formant l'accès principal de la résidence, à savoir des auréoles d'humidité ainsi que des efflorescences. Il relève encore que le crépis en mortier ne comporte pas de couche de peinture de finition.

Il expose que les désordres trouvent leurs origines dans le fait que le palier ne dispose pas de siphon de sol, ce qui empêche un écoulement contrôlé des eaux de pluie, qui seront de ce fait amenées à s'infiltrer derrière les murs à travers les joints du revêtement du palier ou de s'écouler par les marches d'escalier. Il conclut que les murets ne disposent pas d'une étanchéité et d'un système de drainage efficace en arrière-plan.

L'expert explique que d'un côté il s'agit d'un manquement conceptuel dans la planification des détails d'exécution ou bien d'une malfaçon lors de la réalisation des travaux. De l'autre côté et notamment en considérant l'aspect non-fini de la partie représentative de la façade principale de la résidence, il s'agit d'une inexécution.

L'expert propose la réalisation d'un parement en pierre naturelle agrafé au mur, ventilé à joints ouverts, y compris l'adaptation/réfection des dalles de pierre en tête des murets afin de remédier aux désordres.

Quant à l'inexécution, il indique que l'achèvement des murets entourant la zone de verdure réalisée en béton armé brut de décoffrage s'impose. Il recommande l'application d'une couche de crépis minérale avec la structure de la façade principale et une mise en peinture identique.

Au vu des constatations de l'expert, les parties défenderesses sont présumées responsables des désordres affectant les murets de la ENSEIGNE1.) et doivent indemniser le Syndicat du préjudice subi.

La demande du demandeur est partant fondée.

- *Défaut d'éclairage*

L'expert ROBERT a encore constaté la défektivité des deux points lumineux placés en haut et en bas de la couverture du mur d'escalier. Il estime que le court-circuit est soit occasionnée par un problème/défaut du câblage soit par un problème d'étanchéité.

Il propose que le défaut d'éclairage pourrait être réparé lors de la réalisation du parement pierre décrit ci-dessus.

Au vu de ce qui précède, la responsabilité des parties défenderesses se trouvent engagée et il y a lieu de faire droit à la demande du Syndicat.

- *Non-conformité des aménagements extérieurs par rapport aux plans de vente*

Il ressort du rapport d'expert ROBERT que le profilage du terrain en arrière de la résidence et notamment de talus attenant aux terrasses privées n'a pas été réalisé en conformité des plans d'autorisation faisant partie intégrante de l'acte de vente. L'expert relève encore que les plantations dans les zones communes n'ont pas été exécutées. Les plantations du côté avant de la résidence auraient été réalisées par les copropriétaires eux-mêmes et à leurs frais et celles en arrière de la résidence font toujours défaut.

L'expert conclut qu'il s'agit d'une inexécution et qu'il convient de réaliser les travaux de talutage et plantations à l'arrière de la résidence conformément aux plans et cahier des charges joints au dossier de vente et de récompenser les frais engagés par la copropriété pour la réalisation des plantations à l'avant de la résidence.

Au vu des constats de l'expert, il convient de retenir que les inexécutions sont établies en l'espèce et que la responsabilité des parties défenderesses est engagée. Elles doivent partant indemniser le Syndicat du préjudice subi.

La demande du Syndicat est à déclarer fondée.

- *Absence de ventilation dans la buanderie*

Finalement, il convient de noter que selon l'expert ROBERT, l'absence de tout système de ventilation dans la buanderie est à considérer comme une erreur de conception ou bien une malfaçon lors de l'exécution des travaux. Il propose la réalisation d'une ventilation mécanique.

Au vu des constats et conclusions de l'expert ROBERT et en l'absence de preuve d'un cas de force majeure, la responsabilité des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) se trouve engagée.

## **5. Quant au préjudice matériel et à la nature de la réparation**

Le Syndicat demande la condamnation des parties défenderesses au paiement du montant de 104.849,96 EUR, TVA comprise, que l'expert ROBERT a retenu dans son rapport du 31 août 2019, dont le détail est le suivant :

1. Remise en état de l'étanchéité des balcons	10.707 EUR
2. Remise en état suite aux infiltrations et dégâts d'humidité	7.831 EUR
3. Dégâts façade Est	7.250 EUR
4. Humidité sur murets entrée principale et défaut d'éclairage	10.340 EUR
5. Non-conformité des aménagements extérieurs	35.577,87 EUR
6. Ventilation des caves et de la buanderie	7.030 EUR
7. Nuisance acoustiques	1.500 EUR
8. Coordination et suivi des travaux	9.379,48 EUR
Total hors TVA :	89.615,35 EUR

TVA 17% :

15.234,61 EUR

---

**SOCIETE7.)**

**104.849,96 EUR**

Les parties défenderesses s'opposent à la demande en paiement d'une indemnité formulée par le défendeur et proposent de réaliser, suivant les règles de l'art, et selon la manière préconisée dans le rapport d'expertise, les travaux de remise en état auxquelles elles seraient condamnées.

Compte tenu de l'importance des travaux à réaliser en raison des désordres, vices, malfaçons, défauts de conformité et inexécutions affectant les travaux effectués sous la responsabilité des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.), de l'existence des désordres depuis de nombreuses années, de l'attitude des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) qui, très longtemps, n'ont pas fait une réparation efficace, il est établi que le Syndicat a des raisons objectives de ne pas faire confiance à une réparation en nature par les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.), il y a donc lieu de faire droit à la demande en réparation par l'allocation d'une indemnité.

Le Syndicat réclame le paiement de la somme de 9.379,48 EUR au titre de coordination et de suivi des travaux par l'expert. Ce coût a été fixé par l'expert dans son rapport d'expertise. Dans la mesure où le Tribunal a fait droit à la demande en réparation par l'allocation d'une indemnité et n'a pas ordonné la réparation en nature, un suivi des travaux par l'expert ne s'impose pas. Partant, ce poste n'est pas à prendre en compte pour fixer le montant à allouer au demandeur.

Le Tribunal tient encore à préciser qu'il ne s'aurait retenir les montants fixés par l'expert dans son expertise concernant les postes 5) et 6) alors que certaines réparations préconisées par l'expert concernent des parties privatives (robinets extérieurs et caves privatives) ne faisant pas l'objet du présent litige. Par ailleurs, le poste 7) concernant les nuisances acoustiques n'est pas à prendre en compte.

Les autres postes étant à retenir, le Tribunal estime, au vu de ce qui précède, que l'attribution d'une indemnité évaluée *ex aequo et bono* à la somme de 85.000 EUR constitue une juste réparation du préjudice subi.

Les intérêts sont à allouer sur ce montant conformément à la demande formulée dans l'assignation, à partir du 14 septembre 2020, date de la demande en justice, majorés de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement, jusqu'à solde.

Au regard du fait que les associés d'une association momentanée sont tenus solidairement envers les tiers avec lesquels ils ont traité (conformément aux dispositions de l'ancien article 138 alinéa 2 de la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales respectivement de l'article 900-1 de la loi du 10 août 1915 telle que

modifiée par la loi du 10 août 2016, traitant des sociétés momentanées), les parties assignées sont à condamner solidairement.

## **6. Quant au préjudice moral**

Le demandeur réclame la somme de 3.000 EUR au titre d'un trouble de jouissance résultant des désordres affectant la ENSEIGNE1.) ainsi que la somme de 3.000 EUR au titre de tracasseries et soucis multiples.

Les parties défenderesses contestent l'existence même d'un trouble de jouissance en exposant que les époux PERSONNE3.) ont pu continuer à profiter de leur balcon et que le balcon a de toute façon été remis en état par l'intervention d'une entreprise tierce. Elles font encore valoir qu'il s'agit d'une demande nouvelle alors que le dommage moral ne figurerait pas dans le dispositif de l'assignation mais seulement dans le descriptif.

Le Tribunal tient tout d'abord à préciser que les dommages et intérêts liés au préjudice moral dont le trouble de jouissance et les tracasseries multiples figurent dans le dispositif de l'assignation alors que le Syndicat a demandé la condamnation des parties défenderesses à lui payer du chef des causes susénoncées le montant total de 110.849,96 EUR, ce montant comprenant notamment le montant de 6.000 EUR réclamé au titre de préjudice moral. Le moyen de rejet des parties défenderesses est partant non fondé.

Ensuite, le Tribunal rappelle que suivant la jurisprudence, est réparé régulièrement, au titre de troubles de jouissance, d'une part, la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement ou le temps jusqu'à son remplacement, ce qui constitue un préjudice matériel, et, d'autre part, les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice, ce qui constitue plutôt un préjudice d'ordre moral difficilement évaluable en argent. (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3 e éd., Pas. lux. 2014)

Le Tribunal estime que le trouble de jouissance subi par les copropriétaires ne saurait être nié au vu de la gravité des désordres constatés et de leur nature (humidité avec formation de moisissures). Il ne saurait être pareillement nié que les travaux de remise en état vont entraver la jouissance des lieux par les copropriétaires.

Par ailleurs, au vu de la nécessité de porter l'affaire en justice et en prenant en considération que les désordres et non-conformités perdurent depuis 2018, les copropriétaires ont subi un préjudice moral en raison des tracas qui leur ont été causés et des soucis qu'ils se sont faits.

Au vu des éléments du dossier, il faut retenir qu'une allocation de la somme de 3.500 EUR au titre de dommages et intérêts répare de manière adéquate le préjudice moral subi de ce chef, de sorte qu'il y a lieu de condamner les parties défenderesses solidairement au paiement du prédit montant.

Il y a lieu d'allouer les intérêts au taux légal à partir du 14 septembre 2020, date de la demande en justice, majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement, jusqu'à solde.

## **7. Quant aux frais d'avocat**

En vertu de l'article 1382 du Code civil, « tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer ».

L'article 1383 du même code poursuit que « chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence. »

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Il convient encore de préciser que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (Cour d'appel, 17 février 2016, n° 41704).

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à obtenir le remboursement des frais d'avocat par lui engagés dans le cadre du présent litige, il appartient au Syndicat de rapporter la preuve d'une faute dans le chef des parties défenderesses, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, force est cependant de constater que le Syndicat ne fournit aucune pièce relative aux frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû engager, ni aucune preuve de paiement. À défaut de toute pièce, il y a lieu de retenir qu'il est resté en défaut de prouver son préjudice, de sorte que sa demande en répétition des frais d'avocat est à déclarer non fondée.

## **8. Quant à la demande reconventionnelle des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.)**

Les parties défenderesses formulent une demande reconventionnelle et demandent à voir condamner le Syndicat à leur payer la somme de 19.415,73 EUR correspondant à des factures adressées personnellement aux copropriétaires de la résidence.

Elles font valoir que le Syndicat devrait être le débiteur des factures individuelles de chaque copropriétaire lorsqu'il aurait la qualité et l'intérêt à agir pour les dommages causés aux parties purement privatives des copropriétaires.

Le Tribunal ne saurait suivre le raisonnement des parties défenderesses alors qu'il n'appartient nullement au Syndicat de payer des factures adressées personnellement aux copropriétaires de la résidence. En effet, le syndicat des copropriétaires est une personnes juridique distincte de chaque copropriétaire qui fait partie du syndicat. Il n'a partant pas vocation à être concerné par les factures individuelles adressées aux copropriétaires.

La demande reconventionnelle est partant à rejeter.

Au vu de ce qui précède, la demande en compensation formulée par les parties défenderesses est sans objet.

## **9. Quant aux demandes accessoires**

### *- Indemnité de procédure*

Le Syndicat demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000 EUR, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge du Syndicat l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer. La demande

en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 1.500 EUR.

Au vu de l'issue du litige, les parties défenderesses sont à débouter de leur demande.

- *Frais et dépens d'instance*

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vue de l'issue du litige, les frais et dépens de la présente instance sont à charge des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) avec distraction au profit de Maître David ONIARCI, constitué qui les demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Le Syndicat demande également à ce que les frais et dépens de l'instance en référé, y compris les honoraires de l'expert judiciaire par lui avancés, soient mis à charge des parties défenderesses.

Il est admis que si la condamnation aux dépens intervient d'instance à instance, il n'en reste pas moins que le juge peut condamner aux dépens des instances préparatoires et notamment des instances en référé destinées à organiser une mesure d'expertise (Jursiclasseur, Procédure civile, Fasc 523, Dépens, n° 39 ; Cass. fr., 3ième Civ., 17 mars 2004, Bull.civ. 2004, III, n°56 ; TAL, 12 décembre 2017, n° 175435).

Le Tribunal retient partant que les frais et dépens de l'instance de référé-expertise ayant abouti à l'ordonnance n° 2019TALREFO/00117 rendue en date du 22 mars 2019 sont également à charge des parties défenderesses.

S'agissant des frais de l'expertise judiciaire Christian ROBERT, le Tribunal rappelle qu'il est de principe que les frais engendrés par les mesures d'instruction font partie des frais compris dans les dépens.

L'expertise judiciaire Christian ROBERT ayant été indispensable au Syndicat pour aboutir dans sa demande, les frais y relatifs sont partant également à charge des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.).

- *Exécution provisoire*

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la

demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour d'appel, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

En l'espèce, il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, les conditions de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

## **Par ces motifs**

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

rejette le moyen de libellé obscur des assignations du 14 et 15 septembre 2020,

partant déclare la demande du Syndicat des copropriétaires de la ENSEIGNE1.) recevable,

dit la demande principale fondée *ex aequo et bono*, toutes causes confondues, pour le montant de (85.000 EUR au titre du préjudice matériel + 3.500 EUR au titre du préjudice moral =) 88.500 EUR,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de la ENSEIGNE1.), la somme de 88.500 EUR, avec les intérêts légaux à partir du 14 septembre 2020, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de trois points à l'expiration du 3<sup>ième</sup> mois qui suit le jour de la signification du jugement,

déclare la demande du Syndicat des copropriétaires de la ENSEIGNE1.) en remboursement de ses frais d'avocat, non fondée et en déboute,

reçoit la demande reconventionnelle en la forme,

la dit non fondée et en déboute,

déclare la demande du Syndicat des copropriétaires de la ENSEIGNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL solidairement à payer au Syndicat des copropriétaires de la ENSEIGNE1.) le montant de 1.500 EUR,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL solidairement au paiement des frais et dépens

de la présente instance et de l'instance en référé-expertise ayant abouti à l'ordonnance n° 2019TALREFO/00117 du 22 mars 2019, y compris les frais d'expertise judiciaire Christian ROBERT, avec distraction au profit de Maître David ONIARCI, constitué qui les demande, affirmant en avoir fait l'avance,

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