

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no. 2024TALCH17/00162 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, vingt-six juin deux mille vingt-quatre.

### Numéro TAL-2021-08907 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Patricia LOESCH, premier juge,  
Julie MICHAELIS, premier juge,  
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

### Entre

- 1) PERSONNE1.), employée privée, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), ingénieur, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 3) PERSONNE3.), team manager, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 4) PERSONNE4.), recruteur, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demandereses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 8 octobre 2021,

comparaissant par Maître Catherine HORNUNG, avocat, demeurant à Luxembourg,

### et

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparaissant par Maître Georges WIRTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 2) le syndicat des copropriétaires de la résidence « ENSEIGNE1.) » situé à L-ADRESSE3.), représenté par son syndic en exercice à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparaissant par Maître Elisabeth KOHLL, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## **Le Tribunal**

Vu l'ordonnance de clôture limitée sur le moyen de nullité de l'assignation du 8 octobre 2021 pour le libellé obscur du 27 mars 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par la prédite ordonnance de clôture limitée de l'audience des plaidoiries fixée au 15 mai 2024.

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 des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de s'y présenter.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 15 mai 2024.

### **Procédure**

Par exploit d'huissier du 8 octobre 2021, PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1.) »), PERSONNE2.), PERSONNE3.) (ci-après « PERSONNE3.) ») et PERSONNE4.) (ci-après « PERSONNE4.) ») (les deux ensemble ci-après « les époux ALIAS1.) ») ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « la société SOCIETE1.) ») et au Syndicat des copropriétaires de la résidence « ENSEIGNE1.) » (ci-après « le Syndicat ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement siégeant en matière civile.

L'instruction de l'affaire a été clôturée en date du 27 mars 2024 sur le seul moyen de nullité de l'assignation du 8 octobre 2021 pour libellé obscur.

## **Prétentions et moyens des parties**

La société SOCIETE1.) soulève l'exception du libellé obscur tirée 1) du défaut d'indication de la qualité précise des demandeurs, 2) du défaut de précision de l'objet de la demande et 3) du défaut de précision du fondement de la demande.

Concernant le premier moyen, la société SOCIETE1.) soutient que chacune des parties demanderesses se qualifie « d'acquéreur ». Or, les époux ALIAS1.) auraient acheté leur appartement auprès de PERSONNE1.) et non pas auprès d'elle, de sorte qu'elle se pose la question à l'égard de qui ceux-ci invoquent leur qualité « d'acquéreur ». Chacune des parties demanderesses aurait une autre qualité qu'elle ne dévoilerait pas mais elles resteraient dans le flou total. Les différentes parties ne sauraient agir en la même qualité. A défaut de précision, elle ne serait pas en mesure de comprendre à quel titre chaque demandeur agit à son encontre.

La société SOCIETE1.) soutient encore que l'objet de la demande est imprécis alors qu'elle ne comprend pas ce qui lui est concrètement demandé par chacune des parties.

En ce qui concerne les indemnités sollicitées au titre des prétendues privations de luminosité, d'obstruction de vue et de préjudice moral, il ne serait pas possible de déterminer, à la lecture de l'assignation, le *quantum* de la demande. Ces indemnités seraient réclamées pour « *chacun des acquéreurs, parties demanderesses* » sans préciser ce que chaque partie réclame. La société SOCIETE1.) soutient qu'à la lecture du dispositif, il ne serait pas clair si chaque partie ayant acquis un bien auprès d'elle réclame ces indemnités, ce qui exclurait les époux ALIAS1.) ou si chaque propriétaire actuel réclame ces indemnités, ce qui exclurait PERSONNE1.). Si les indemnités sont réclamées par les époux ALIAS1.), se poserait la question de savoir si les indemnités sont réclamées pour le tout au nom des époux ALIAS1.) ou, au contraire, pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.) séparément. Si plusieurs demandeurs formulent une demande, celle-ci devrait être ventilée sous peine de nullité de l'assignation. La société SOCIETE1.) conteste que les demandes adverses sont indivisibles. Elle conteste de même que chaque partie ait une demande commune envers elle. Le prétendu trouble de jouissance dans le chef de PERSONNE1.) et des époux ALIAS1.) ne saurait par exemple se confondre dans la mesure où il doit nécessairement porter sur une période différente et être sollicité sur une base juridique différente.

L'assignation serait encore incompréhensible quant aux préjudices allégués. Si l'assignation inclut le prétendu manque de luminosité-enseulement et la prétendue privation partielle de vue dans le préjudice moral vanté, cette même assignation distinguerait finalement dans son dispositif ces trois points comme postes distincts et complémentaires.

La société SOCIETE1.) soutient en troisième lieu que l'assignation n'indique pas clairement sur quelle base chaque partie agit. Concernant la demande en modification des terrasses, tous les demandeurs fonderaient leur demande sur les règles régissant la responsabilité contractuelle de droit commun et la bonne foi, sinon toute autre base légale applicable. Or, les époux ALIAS1.) n'auraient pas contracté avec elle.

Concernant la demande en allocation d'une indemnité pour perte de jouissance, les parties demanderesses ne préciseraient pas sur quelle base légale ce dédommagement est sollicité.

La société SOCIETE1.) soutient qu'en considération des éléments qui précèdent, elle est dans l'impossibilité d'organiser normalement et adéquatement sa défense, ce qui lui cause un grief.

**PERSONNE1.), PERSONNE2.) et les époux ALIAS1.)** s'opposent au moyen de nullité de l'assignation pour libellé obscur.

En ce qui concerne plus particulièrement leur qualité, les parties demanderesses soutiennent qu'il n'y a pas lieu de créer une distinction artificielle entre les notions « d'acquéreur », « d'acheteur » sinon de « propriétaire ». Toutes les parties pourraient être qualifiées « d'acquéreur », peu importe si elles sont actuellement encore propriétaires de leur immeuble ou pas. Les époux ALIAS1.) seraient actuellement propriétaires d'un appartement dans la Résidence « ENSEIGNE1.) » ce qui leur donnerait qualité à agir.

Les demandeurs contestent encore l'imprécision de l'objet de leur demande. Celle-ci serait à considérer comme indivisible puisque chaque partie aurait une demande commune envers la société SOCIETE1.) qui appelle une solution unique.

Il résulterait clairement de l'assignation que PERSONNE1.) a subi un trouble de jouissance pendant toute la durée où elle a été propriétaire, donc à compter de la livraison du bien jusqu'à sa vente, que PERSONNE2.) subit ce trouble de jouissance de manière continue depuis la livraison du bien et que les époux ALIAS1.) subissent le prédit trouble depuis l'acquisition de leur appartement.

Le préjudice moral subi par les parties requérantes serait également décrit en termes sobres mais clairs dans l'assignation.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seraient parties à l'instance et demanderaient réparation de leur préjudice, de sorte qu'aucune ambiguïté à ce sujet n'existerait.

En ce qui concerne le fondement de leur demande, les requérants font exposer qu'ils ont tous, y compris PERSONNE3.) et PERSONNE4.), spécifié qu'ils fondent leur demande sur les articles 1142, 1147 et suivants du Code civil, l'article 1134 du même code ou sur

toute base à déterminer par le juge saisi du litige. Ainsi, la société SOCIETE1.) n'aurait pu se méprendre sur leurs intentions.

Quant à la prétendue absence de base légale pour les troubles de jouissance, cette notion serait communément admise en jurisprudence de sorte que l'indication d'une base légale ne s'impose pas.

La description des faits serait en tout état de cause suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande, de sorte qu'à défaut d'obligation d'indiquer les textes de loi sur lesquels la demande est basée, le moyen de nullité de l'assignation serait à rejeter.

Les demandeurs soutiennent que la société SOCIETE1.) reste en tout état de cause en défaut de démontrer un quelconque grief dans son chef. Elle ne démontrerait pas qu'elle se trouve dans l'impossibilité de préparer utilement sa défense.

**Le Syndicat** se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande.

## **Motifs de la décision**

### *1. Principes de l'exception de libellé obscur*

Le Tribunal relève qu'aux termes de l'article 154, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra « (...) l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens (...) », le tout à peine de nullité.

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

Il est de jurisprudence que « L'exploit d'ajournement doit contenir l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens. Aucune disposition légale n'exige que le demandeur énonce en outre les textes de loi sur lesquels il entend baser sa demande ou qu'il qualifie spécialement l'action qu'il intente. Il suffit que le défendeur ne puisse se méprendre sur la portée de l'action dirigée contre lui » (Cour, 20 avril 1977, 23, 517).

La partie assignée doit, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (R.P.D.B. v° Exploit, n° 298 et s.). Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (Lux. 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

Par ailleurs, il convient de souligner qu'en vertu de l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le moyen du libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

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. 12.5.2005, P.33, 53). Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit 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, 5 juillet 2007, rôle n°30520).

## 2. Libellé obscur en raison du défaut de précision sur les qualités des parties demanderesses

Il ressort à suffisance de l'exploit d'assignation du 8 octobre 2021 que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acheté leur appartement auprès de la société SOCIETE1.) sous le régime de la vente en état futur d'achèvement, que PERSONNE2.) est toujours propriétaire de son appartement et que les époux ALIAS1.) ont acquis l'appartement de PERSONNE1.) et sont les actuels propriétaires de cet appartement.

Ainsi, au vu de la présentation détaillée des faits et peu importe les termes utilisés par les demandeurs dans leur assignation, soit « d'acquéreur », soit « de propriétaire », soit « d'acheteur », le tribunal estime que sur base de ces informations, la société SOCIETE1.) ne pouvait se méprendre à quel titre chacune des parties demanderesses agit contre elle.

Le moyen est donc à rejeter.

## 3. Libellé obscur en raison de l'imprécision de la demande

PERSONNE2.) et les époux ALIAS1.), actuels propriétaires des appartements, sollicitent principalement la condamnation de la société SOCIETE1.) à effectuer à ses frais la réfection totale qui s'impose pour le respect du contrat de vente en état futur d'achèvement, autrement dit, outre la suppression des casquettes, la diminution de la profondeurs des balcons. Subsidiairement, et pour le cas où le tribunal arrivait à la conclusion qu'il y a disproportion manifeste entre les désagréments qui risquent de

générer pour la copropriété la diminution de profondeur des balcons et les bénéfices en résultant pour eux, les demandeurs sollicitent à tout le moins la condamnation de la société SOCIETE1.) à procéder à ses frais au seul enlèvement des casquettes.

Cette demande est formulée de manière précise et aucune critique concernant la formulation de cette demande n'émane de la société SOCIETE1.).

A la page 8 de leur assignation, les demandeurs formulent la demande suivante : « *chacune des parties demanderesses est fondée à réclamer la condamnation de SOCIETE1.) à lui verser des dommages-intérêts au titre de la perte de luminosité et d'ensoleillement à hauteur de 3.000 euros et au titre de la perte de vue (par obstruction), à hauteur de 3.000 euros, sinon à toute autre somme à dire d'expert, sinon à évaluer ex aequo et bono* ».

A la page 9 de la même assignation, ils indiquent « *les parties demanderesses sont fondées à solliciter sa condamnation à verser à chacune d'elle la somme de 1.500 euros en réparation de son préjudice moral, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.* »

Ces mêmes demandes sont reprises dans le dispositif de l'assignation à la page 11 et libellées de manière suivante :

« *En tout état de cause,*

*De surcroît condamner SOCIETE1.) à indemniser chacun des acquéreurs, parties demanderesses, de son préjudice de jouissance subi, jusqu'à mise en conformité des ouvrages,*

*A ce titre, condamner SOCIETE1.) à payer à chacun des acquéreurs, parties demanderesses, la somme de 3.000 euros en réparation du préjudice spécifique de privation de luminosité et d'ensoleillement de son appartement,*

*A ce titre, encore condamner SOCIETE1.) à payer à chacun des acquéreurs, parties demanderesses, la somme de 3.000 euros en réparation du préjudice spécifique d'obstruction partielle de la vue dans la pièce à vivre de son appartement,*

*En outre condamner SOCIETE1.) à payer à chacun des acquéreurs, parties demanderesses, la somme de 1.500 euros en réparation de son préjudice moral ».*

Dans la mesure où l'assignation renseigne quatre parties demanderesses en les personnes de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), tous acquéreurs à un certain moment donné des appartements faisant objet du présent litige, que les trois préjudices invoqués sont énumérés séparément, chaque fois avec le montant réclamé, à savoir 3.000 EUR par partie demanderesse pour les deux premiers postes et 1.500 EUR par partie demanderesse pour le troisième poste, et que le dispositif de l'assignation reprend les mêmes demandes en condamnation que celles formulées dans la motivation, l'exception du libellé obscur pour défaut de précision de la demande doit être rejetée.

#### *4. Libellé obscur en raison de l'imprécision du fondement de la demande*

Il y a lieu de rappeler qu'il n'existe aucun texte de loi qui exige des parties demanderesses d'indiquer la base légale à l'appui de leur demande.

Contrairement aux affirmations de la société SOCIETE1.), les demandeurs indiquent cependant les dispositions légales sur base desquelles ils agissent en libellant à la page 6 de leur assignation : « *Les parties demanderesses fondent leur action sur l'obligation de conformité, sinon sur les règles régissant la responsabilité contractuelle de droit commun (cf. les articles 1142, 1147 et suivants du Code civil) et la bonne foi (article 1134 du Code civil), sinon toute autre base légale applicable* ».

La demande en indemnisation de leur préjudice moral est basée sur l'article 1382 du Code civil.

Par la suite, la question de savoir si elles peuvent prospérer sur ces bases légales relève du fond de l'affaire et n'est pas à apprécier dans le cadre de la recevabilité de l'assignation.

De manière générale, l'énonciation des faits remplit le degré de précision suffisant pour permettre à la société SOCIETE1.) de préparer utilement sa défense, de sorte que le tribunal ne saurait admettre l'existence d'un grief dans son chef au sens de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

Le moyen est par conséquent à rejeter et l'exploit d'huissier du 8 octobre 2021, ayant par ailleurs été introduit dans les formes et délai de la loi, est à déclarer recevable.

Il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus et de réserver les demandes et les frais.

## **Par ces motifs**

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

rejette l'exception de nullité pour libellé obscur,

reçoit la demande en la forme,

sursoit à statuer,

réserve les demandes et les frais.