

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00210 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, vingt-trois octobre deux mille vingt-quatre.

Numéros 170377 et 170512 du rôle

Composition:

Julie MICHAELIS, premier juge-président,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

I. 170377

E n t r e

le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE2.) 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 demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 26 mai 2015,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Marc THEWES, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit SCHAAL,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II.NUMERO4.)

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 4 juin 2015 et d'une assignation en constitution de nouvel avocat à la Cour de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, du 18 juillet 2024,

comparaissant par Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) Maître PERSONNE1.), demeurant professionnellement à ADRESSE4.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat, demeurant à Bofferdange,

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins des prédicts exploits BIEL et GALLÉ,
ayant comparu par Maître Alain GROSS, décédé.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 9 octobre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 24 septembre de la refixation de l'affaire à l'audience du 9 octobre 2024 et n'ont pas demandé de plaider l'affaire.

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 du 9 octobre 2024 à laquelle cette affaire a été prise en délibéré.

EXPOSE DU LITIGE

En sa qualité de promoteur immobilier, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL a fait construire par la société anonyme de droit français SOCIETE5.) SA la « Résidence ENSEIGNE1.) », sise à L-ADRESSE1.) pour en vendre les lots en l'état futur d'achèvement.

A l'occasion de la vente du dernier lot intervenue le 6 août 2013 pour le montant de 790.000 EUR, le syndic du SOCIETE1.) DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.) (ci-après le SOCIETE1.) alors en fonctions, soit la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, a demandé le 5 août 2013 au notaire instrumentant Maître PERSONNE1.) de retenir sur le produit de la vente la somme de 50.000 EUR.

Par ordonnance du juge des référés du 6 juin 2014, rendue dans la cause entre les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE5.) en tant que demanderesses et le SOCIETE1.), la société anonyme SOCIETE6.) SA, la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) SARL en tant que défenderesses, l'expert Thomas FRIES a été désigné avec pour mission de :

« 1) examiner les balcons/terrasses de la Résidence ENSEIGNE1.), le crépi de la façade et les garages pour relever d'éventuelles non-conformités aux dispositions contractuelles, aux autorisations de bâtir, et aux règles de l'art, et notamment de vérifier l'existence ou non de

- non-conformité de tous les balcons et défaut d'étanchéité des balcons
- infiltration d'eau dans le garage,

- défauts du crépi sur la façade,
 - non isolation du local de buanderie,
 - dégâts dans les appartements suite à des infiltrations d'eau,
 - non-conformité/malfaçon de la chape de béton devant les poubelles et problème d'écoulement des eaux,
- 2) constater, le cas échéant, les conséquences dommageables des éventuelles non-conformités dans les appartements appartenant aux différents copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.), et/ou au crépi de la façade,
 - 3) se prononcer sur les causes et origines des dommages constatés le cas échéant dans les appartements appartenant aux différents copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.), et/ou au crépi de la façade,
 - 4) proposer les travaux de redressement des éventuelles non-conformités des balcons/terrasses, crépis de la façade, et des garages, à effectuer et indiquer les moyens appropriés pour une remise en état des appartements et/ou du crépi de la façade,
 - 5) évaluer le coût de la remise en état en tenant compte de l'origine des dommages affectant les appartements appartenant aux différents copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.), et/ou du crépis de la façade,
 - 6) se prononcer sur les éventuelles mises en conformité ».

Thomas FRIES a rédigé son rapport d'expertise le 2 mars 2015.

Par courrier du 13 avril 2015, le mandataire de la société SOCIETE3.) a mis le notaire SCHAEFFER en demeure de libérer la somme bloquée de 50.000 EUR.

Par exploit d'huissier de justice du 18 mai 2015, le SOCIETE1.), représenté par son syndic alors en fonctions, à savoir la société SOCIETE4.) (ci-après le SYNDIC), a fait pratiquer saisie-arrêt, sur base d'une ordonnance présidentielle du 12 mai 2015 rendue sur requête du même jour, entre les mains de Maître PERSONNE1.) sur ce qu'elle pourrait redevoir à la société SOCIETE3.) pour sûreté et avoir paiement de la somme de 50.000 EUR « correspondant à l'évaluation de la remise en état de la résidence ENSEIGNE1.) suivant rapport d'expertise de Monsieur l'expert Thomas Fries du 02 mars 2015 et frais du cadastre vertical et des actes notariés relatifs à l'aménagement des combles de la résidence ENSEIGNE1.) ».

Par exploit d'huissier de justice du 26 mai 2015, enrôlé sous le numéro 170377, la saisie-arrêt a été dénoncée par le SOCIETE1.), représenté par son SYNDIC (la société SOCIETE4.) à la société SOCIETE3.), cet exploit contenant également assignation à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège pour voir :

- condamner la société SOCIETE3.) à payer au SOCIETE1.) la somme de 50.000 EUR « y non compris les intérêts et frais tels que de droit »,
- déclarer bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée,
- la condamner aux dépens de l'instance.

La contre-dénonciation a été faite par exploit du 28 mai 2015.

Par exploit d'huissier de justice du 4 juin 2015, enrôlé sous le numéro 170512, la société SOCIETE3.) a fait donner assignation à Maître PERSONNE1.) et au SYNDIC alors en fonctions, à savoir la société SOCIETE4.), à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, voir :

- condamner à titre principal Maître PERSONNE1.), au visa de l'article 1134 en combinaison avec les articles 1984 et 1989 du Code civil et au visa de l'article 1142 du Code civil, sinon au visa de l'article 1382 dudit code, et à titre subsidiaire le SYNDIC, au visa de l'article 1382 du Code civil, au paiement du montant de 50.000 EUR au titre de la réparation du préjudice financier, avec « les intérêts » à compter du 6 août 2013, sinon du 16 août 2013, sinon du 29 août 2013, sinon du 13 avril 2015, sinon de la demande en justice, sinon encore du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- condamner à titre principal ledit notaire et à titre subsidiaire le SYNDIC, au visa des mêmes articles du Code civil, au paiement du montant de 30.000 EUR au titre de la réparation du préjudice moral, avec lesdits intérêts,
- subsidiairement, après déduction de la somme de 1.130 EUR, condamner solidairement, sinon *in solidum* Maître PERSONNE1.) et le SYNDIC au paiement du montant de 48.870 EUR,
- condamner solidairement, sinon *in solidum* Maître PERSONNE1.) et le SYNDIC, au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 10.000 EUR au visa de l'article 6-1 du Code civil,
- condamner solidairement, sinon *in solidum* Maître PERSONNE1.) et le SYNDIC au paiement d'une indemnité de 2.500 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- les condamner solidairement, sinon *in solidum* aux dépens de l'instance.

Les affaires inscrites au rôle sous les numéros 170377 et 170512 ont fait l'objet d'une jonction par le juge de la mise en état le 27 janvier 2016.

Par jugement contradictoire du 16 mai 2018, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 1^{er} chambre, a :

- concernant l'instance introduite par le SOCIETE1.) contre la société SOCIETE3.) :
 - o déclaré la demande du SOCIETE1.) irrecevable,
 - o ordonné la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée le 18 mai 2015,
 - o débouté la société SOCIETE3.) de sa demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,
 - o condamné le SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE3.) une indemnité de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
 - o condamné le SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance ;

- concernant l'instance introduite par la société SOCIETE3.) contre le SYNDIC (soit la société SOCIETE4.) et le notaire PERSONNE1.) :
 - o déclaré recevables mais non fondées les demandes de la société SOCIETE3.),
 - o donné acte à la société SOCIETE3.) de sa renonciation à sa demande en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire dirigée contre le SYNDIC et le notaire,
 - o débouté la société SOCIETE3.) et le SYNDIC de leurs demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
 - o débouté la société SOCIETE3.) de sa demande visant à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire,
 - o condamné la société SOCIETE3.) aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat du notaire.

Par exploit d'huissier de justice du 13 août 2018, le SOCIETE1.) et le SYNDIC (soit la société SOCIETE4.) ont interjeté appel contre ce jugement pour :

- voir dire les demandes du SOCIETE1.) en condamnation et en validation de la saisie-arrêt recevables,
- condamner la société SOCIETE3.) au paiement du montant de 50.000 EUR, « avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice », sinon de tout autre montant à dire d'experts,
- valider la saisie-arrêt pratiquée le 18 mai 2015 entre les mains du notaire Maître PERSONNE1.),
- par réformation du jugement entrepris, condamner la société SOCIETE3.) à payer aux deux parties appelantes une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 1.500 EUR pour la première instance et de 2.000 EUR pour l'instance d'appel,
- déclarer nulle, sinon irrecevable, sinon non fondée la demande introduite par la société SOCIETE3.) contre le SYNDIC,
- pour le surplus, confirmer le jugement du 16 mai 2018.

Par arrêt du 19 mai 2021, la Cour d'appel a :

- déclaré recevables les appels interjetés à titre principal par le SOCIETE1.) et le SYNDIC et fondé celui du SOCIETE1.),
- déclaré recevable et partiellement fondé l'appel incident de la société SOCIETE3.) contre le SYNDIC,
- déclaré irrecevable l'appel incident de la société SOCIETE3.) contre Maître PERSONNE1.),
- déclaré qu'il n'y a pas lieu à évocation,
- réformant :
 - o dit recevable la demande du SOCIETE1.) contre la société SOCIETE3.),
 - o déchargé le SOCIETE1.) des condamnations prononcées contre lui en première instance,

- condamné le SYNDIC (soit la société SOCIETE4.) à payer à la SOCIETE3.) au titre de dommages-intérêts pour la période du 6 août 2013 au 12 mai 2015 la somme de 5.000 EUR pour le préjudice matériel et de 5.000 EUR pour le préjudice moral, chaque fois avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- renvoyé le litige devant le tribunal de première instance autrement composé pour voir statuer :
 - sur le bien-fondé de la demande du SOCIETE1.) contre la société à SOCIETE3.),
 - sur la demande de la société SOCIETE3.) contre le SYNDIC (soit la société SOCIETE4.) en allocation de dommages-intérêts en réparation d'un préjudice matériel et d'un préjudice moral pour la période postérieure à l'autorisation présidentielle de saisir-arrêter du 12 mai 2015,
 - sur la demande des parties en allocation d'indemnités de procédure pour la première instance et les dépens de l'instance,
- débouté le SOCIETE1.) et le SYNDIC de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,
- débouté la société SOCIETE3.) de sa demande en remboursement des frais d'avocat pour l'instance d'appel,
- condamné le SYNDIC (soit la société SOCIETE4.) à payer à la société SOCIETE3.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR pour l'instance d'appel et à supporter les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Nicolas BANNASCH, alors constitué pour la société SOCIETE3.),
- déclaré l'arrêt commun à Maître PERSONNE1.).

Par jugement du 3 juillet 2024, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, XVII^e chambre, a invité Maître Emmanuel HUMMEL, actuellement constitué pour la société SOCIETE3.), à examiner la régularité de la procédure eu égard au décès du dernier avocat constitué pour la société SOCIETE4.) et à lui faire délivrer le cas échéant une assignation en constitution de nouvel avoué.

Par exploit d'huissier de justice du 18 juillet 2024, la société SOCIETE3.) a fait donner assignation en constitution de nouvel avocat à la Cour à la société SOCIETE4.), ainsi qu'aux fins de la voir condamner à lui payer une indemnité de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat.

Suite au renvoi ordonné par la Cour d'appel et au jugement du 3 juillet dernier, la clôture de l'instruction a été prononcée par ordonnance du juge de la mise en état du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, XVII^e chambre, du 9 octobre 2024.

A ce stade de la procédure et aux termes de son unique corps de conclusions du 18 avril 2023 pris après le renvoi en première instance ordonné par la Cour d'appel, le SOCIETE1.), représenté par son syndic entretemps en fonctions, soit la société anonyme SOCIETE2.) SA, demande au tribunal de :

- valider la saisie-arrêt,
- principalement, condamner la société SOCIETE3.) au paiement de la somme de 50.000 EUR, avec les intérêts au taux légal à partir du 26 mai 2015, sinon du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- subsidiairement, surseoir à statuer en attendant qu'un jugement soit rendu dans le cadre des affaires enrôlées sous les numéros TAL-2019-00422, TAL-2019-00561 et TAL-2022-01469,
- condamner la société SOCIETE3.) à payer à la société SOCIETE2.) SA une indemnité de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner la société SOCIETE3.) aux dépens l'instance, avec distraction au profit de son avocat, qui affirme en avoir fait l'avance,
- assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

Le SOCIETE1.) fait valoir que la procédure de saisie-arrêt est régulière eu égard aux articles 694 et suivants du Nouveau Code de procédure civile.

Il fait encore valoir qu'il dispose d'une créance certaine liquide et exigible de 50.000 EUR au motif que, d'une part, il résulte de l'expertise FRIES que les coûts de remise en état de la Résidence ENSEIGNE1.) s'élèvent à 40.232,21 EUR TTC et que, d'autre part, la société SOCIETE3.) s'est engagée à l'égard du SOCIETE1.) à prendre en charge les frais nécessaires à l'établissement du cadastre vertical et ceux relatifs au coût des actes notariés découlant de l'aménagement des combles de ladite résidence. Le SOCIETE1.) soutient que les dégradations affectant la Résidence ENSEIGNE1.) ont empiré en raison du refus de la société SOCIETE3.) de procéder aux travaux recommandés par l'expert Thomas FRIES et que l'expert Romain FISCH a, en raison des dégradations affectant la façade, évalué le dommage au montant de 247.371,61 EUR dans ses rapports du 29 mai 2018 et du 8 novembre 2019. Il affirme que sa demande est justifiée sur base des différents rapports d'expertise et eu égard au fait que le constructeur est soumis à une obligation de résultat de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices.

Pour le cas où le tribunal devait considérer que la créance invoquée n'est pas certaine et / ou exigible, le SOCIETE1.) demande en ordre subsidiaire de surseoir à statuer en attendant qu'un jugement soit prononcé dans le cadre des affaires pendantes sous les numéros de rôle TAL-2019-00422, TAL-2019-00561 et TAL-2022-01469 à la suite de l'assignation dirigée le 7 décembre 2018 par le SOCIETE1.) contre la société SOCIETE3.) et d'autres sociétés intervenues sur le chantier pour obtenir le paiement de

la somme de 250.000 EUR eu égard à l'évaluation faite par l'expert FISCH dans ses rapports de 2018 et de 2019.

Quant à l'assignation introduite par la société SOCIETE3.), le SOCIETE1.) demande au tribunal de constater qu'il n'est pas visé par l'assignation du 4 juin 2015 et qu'aucune condamnation n'est demandée à son encontre.

Aux termes de son unique corps de conclusions du 5 juin 2023 pris après l'arrêt du 19 mai 2021, la société SOCIETE3.) demande au tribunal de :

- débouter le SOCIETE1.) de ses demandes et ordonner la mainlevée de la saisie,
- subsidiairement, condamner la société SOCIETE4.), sinon à titre reconventionnel le SOCIETE1.) au paiement de la somme de 50.000 EUR au titre du préjudice matériel et de 30.000 EUR au titre du préjudice moral,
- plus subsidiairement, pour l'hypothèse où la demande du SOCIETE1.) devait être partiellement fondée, valider la saisie-arrêt pour le montant de 1.130 EUR et ordonner la mainlevée à concurrence du montant de 48.870 EUR,
- « rejeter les demandes adverses » au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et en condamnation aux dépens de l'instance,
- condamner la société SOCIETE4.) et le SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE3.) oppose au SOCIETE1.) un défaut de qualité à agir, respectivement qu'il ne justifie pas d'un intérêt à agir au motif que le rapport d'expertise FRIES invoqué par SOCIETE1.) concerne surtout les parties privatives (et notamment l'appartement n° 8 du 2^e étage de Monsieur PERSONNE3.) alors que, d'une part, par application de l'article 12 de la loi modifiée du 16 mai 1975, seulement les actions concernant les malfaçons dans les parties communes sont de la compétence du syndicat et que, d'autre part, dans les actes de ventes, les balcons apparaissent comme étant des parties privatives et qu'il en est de même du règlement de copropriété (articles 3 et 4). La société SOCIETE3.) en conclut que la demande en validation de la saisie-arrêt doit être « rejetée » tout comme la demande en condamnation (p. 7 et 8 des conclusions du 5 juin 2023).

Elle conteste le caractère contradictoire du rapport d'expertise FISCH du 29 mai 2018 et le quantum de la créance invoquée par le SOCIETE1.).

Elle demande encore au tribunal de rejeter la demande en validation et d'ordonner la mainlevée de la saisie-arrêt au motif que le SOCIETE1.) ne dispose pas de titre exécutoire. Elle soutient que l'ordonnance présidentielle et l'assignation du 7 décembre 2018 ne permettent pas d'apprécier l'existence d'une créance liquide et exigible dans le chef du SOCIETE1.).

A titre subsidiaire, la société SOCIETE3.) maintient sa demande contre la société SOCIETE4.) en paiement de la somme de 50.000 EUR au titre du préjudice matériel et de 30.000 EUR au titre du préjudice moral pour avoir formulé une demande de consignation à hauteur de 50.000 EUR auprès du notaire.

La société SOCIETE3.) formule une « demande reconventionnelle subsidiaire » contre le SOCIETE1.) en paiement de dommages-intérêts de 50.000 EUR « en réparation du préjudice financier » et de 30.000 EUR « en réparation du préjudice moral » « en considération du fait que la décision du blocage du montant de la consignation à hauteur de 50.000 €, à compter du 12 mai 2015 soit la conséquence de l'ordonnance présidentielle ayant fait droit à la demande non fondée par le Syndicat » (p. 8 des conclusions du 5 juin 2023).

A titre encore plus subsidiaire, pour l'hypothèse où la saisie-arrêt devait être validée, la société SOCIETE3.) demande que la validation soit réduite à hauteur de 1.130 EUR correspondant au prix de réparation des façades.

Le SYNDIC, pris en la personne de la société SOCIETE4.), et Maître PERSONNE1.) n'ont pas conclu suite au renvoi ordonné par la Cour d'appel dans son arrêt du 19 mai 2021.

MOTIFS

Aucun avocat s'est constitué pour la société SOCIETE4.) suite à l'assignation en constitution de nouvel avocat à la Cour du 18 juillet 2024.

Cette assignation a été délivrée à personne, de sorte que, eu égard à l'article 79, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à l'égard de la société SOCIETE4.).

Par application de l'article 493 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de dire la cause pour reprise et de procéder suivant les derniers errements.

Dans son arrêt du 19 mai 2021, la Cour d'appel a renvoyé devant le tribunal de première instance autrement composé les points litigieux portant, d'une part, sur le bien-fondé de la demande du SOCIETE1.) contre la société à SOCIETE3.) en condamnation au paiement du montant de 50.000 EUR et en validation de la saisie-arrêt et, d'autre part, sur la demande de la société SOCIETE3.) contre le SYNDIC (soit la société SOCIETE4.)) en allocation de dommages-intérêts en réparation d'un préjudice matériel et moral pour la période postérieure à l'autorisation présidentielle du 12 mai 2015, ainsi que sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance d'une

part du SOCIETE1.), d'autre part de la société SOCIETE3.) et du SYNDIC (p. 11, 15, 16 et dispositif de l'arrêt).

1) Sur le bien-fondé de la demande en condamnation et en validation de la saisie-arrêt du SOCIETE1.) contre la société SOCIETE3.)

A titre préliminaire, quant au défaut de qualité, respectivement d'intérêt à agir opposés au SOCIETE1.) par la société SOCIETE3.) pour conclure au « rejet » de sa demande, toute personne qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention a qualité pour agir. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame a un intérêt à agir en justice et donc qualité pour agir.

Il est aujourd'hui admis que de façon générale, la qualité à agir n'est qu'un aspect particulier de l'intérêt à agir et est absorbée par celui-ci en ce sens que les deux notions se confondent : le titulaire de l'intérêt à agir a en même temps qualité pour agir (Cass., 16 février 2017, arrêt n° 2072017).

L'existence effective du droit invoqué par le demandeur n'est pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé. Le bien-fondé du droit invoqué ne se vérifie pas lors de l'appréciation de la recevabilité de la demande.

Il convient donc de préciser que le défaut de qualité, respectivement d'intérêt à agir dans le chef du SOCIETE1.) ne peut que relever d'un examen au fond de sa demande.

Par ailleurs, l'article 1351 du Code civil pose le principe de l'autorité de la chose jugée dans les termes suivants : « L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité. »

Le moyen tiré de la chose jugée est d'ordre public quand, au cours de la même instance, il est statué sur les suites d'une précédente décision passée en force de chose jugée (Cass. fr. civ. 2e, 28 avril 1986 : Bull. civ. II, n° 67).

En l'espèce, la Cour d'appel a jugé dans son arrêt 19 mai 2021 que la demande du SOCIETE1.) contre la société SOCIETE3.) est recevable.

Il n'y a donc plus lieu de revenir sur la recevabilité de la demande du SOCIETE1.).

Dans la procédure de validation de la saisie-arrêt, c'est-à-dire dans la seconde phase de la saisie-arrêt, celle-ci se transforme en acte d'exécution.

Si le saisissant a un titre exécutoire, l'assignation doit tendre uniquement à voir ordonner que le tiers saisi videra ses mains entre celles du saisissant. Si le saisissant n'a qu'un titre privé ou n'a pas de titre, elle doit tendre à une condamnation au paiement de la créance et à la validation de la saisie.

En l'espèce, le SOCIETE1.) ne dispose pas de titre mais a assigné la société SOCIETE3.) en validation de la saisie-arrêt sur base d'une autorisation présidentielle, de sorte qu'il y a lieu d'examiner d'abord sa demande en condamnation au paiement du montant principal de 50.000 EUR formulée dans l'exploit du 26 mai 2015 dont le tribunal est saisi sur renvoi de la Cour d'appel.

a. Demande en paiement de la somme de 50.000 EUR

La cause est le contrat ou le fait juridique qui sert de fondement immédiat à la demande.

Aux termes de l'ordonnance présidentielle du 12 mai 2015, le SOCIETE1.) a été autorisé à former saisie-arrêt entre les mains de Maître PERSONNE1.) pour sureté et avoir paiement de la somme de 50.000 EUR « correspondant à l'évaluation de la remise en état de la résidence ENSEIGNE1.) suivant rapport d'expertise de Monsieur l'expert Thomas Fries du 02 mars 2015 et frais du cadastre vertical et des actes notariés relatifs à l'aménagement des combles de la résidence ENSEIGNE1.) ».

Les mêmes explications sont données quant à la raison d'être de cette somme dans la dénonciation de saisie-arrêt avec assignation en validité du 26 mai 2015 dont est saisi le tribunal et dans les dernières conclusions du SOCIETE1.) du 18 avril 2023 (p. 3, 5 et 6).

La créance invoquée a donc pour cause les frais du cadastre vertical, les frais d'actes notariés relatifs à l'aménagement des combles et l'évaluation des dommages-intérêts affectant la Résidence ENSEIGNE1.) faite dans le rapport d'expertise FRIES du 2 mars 2015.

Concernant les frais du cadastre vertical, ils ne sont documentés par aucune des pièces soumises au tribunal, soit l'unique chemise contenant douze pièces versées aux débats par le SOCIETE1.) (voir inventaire des pièces contenu dans le bulletin du 20 février 2024).

De même, les frais d'actes notariés invoqués par le SOCIETE1.) ne sont pas prouvés.

Si le SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE3.) se serait engagée à prendre ces frais en charge, la société SOCIETE3.) conteste la demande en condamnation au paiement du montant de 50.000 EUR dans le cadre de la présente procédure et l'engagement invoqué par le SOCIETE1.) ne résulte d'aucun élément du dossier.

Partant, la preuve n'est pas rapportée que le SOCIETE1.) disposerait d'une créance contre la société SOCIETE3.) ayant pour cause des frais de cadastre vertical et des frais d'actes notariés concernant l'aménagement des combles.

Concernant les vices et malfaçons, il se dégage des explications données par les parties que leurs relations sont d'ordre contractuel.

En présence d'un contrat, la responsabilité encourue par la société SOCIETE3.) ne peut être que d'ordre contractuel.

Si aucun contrat n'a été versé en cause, il résulte des éléments du dossier qu'il s'agit d'une vente d'immeuble à construire.

Le régime de la garantie en matière de vente d'immeuble à construire est impératif.

Dans les ventes d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, la garantie des défauts de la chose vendue est régie par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil et non pas par l'article 1648 du même code (Cass., 6 juillet 2006, Pas. 33, p. 231).

Ces articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

Quant au vice apparent en matière de vente d'un immeuble à construire, l'article 1642-1, alinéa 1^{er}, du Code civil dispose : « Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents. » A l'opposé de la distinction abstraite, faite par rapport à l'homme moyennement diligent, qui se retrouve en droit commun, le critère est exclusivement technique, parce que découlant de la date de sa révélation effective ; le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif de ces deux événements.

L'article 1642-1 du Code civil déroge à la règle de droit commun de la garantie des vices apparents inscrite à l'article 1642 en énonçant, indirectement mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur a expressément donnée décharge.

Une réception par le SOCIETE1.), telle qu'elle avait été alléguée par la société SOCIETE3.) dans ses conclusions ayant données au jugement du 16 mai 2018, ne résulte d'aucun des éléments du dossier qui est soumis au tribunal dans le cadre de la présente procédure.

Les défauts relatés dans le rapport d'expertise FRIES sont dès lors apparents, et par conséquent c'est le régime de garantie de l'article 1642-1 du Code civil qui s'applique en l'occurrence.

Puisque seul l'article 1646-1 du Code civil consacré aux vices cachés dans la vente d'immeubles à construire renvoie aux articles 1792 et 2270 du Code civil, il n'y a pas lieu d'examiner s'il s'agit en l'occurrence de vices affectant des gros ou menus ouvrages.

Aucun délai spécifique de l'action n'étant prévu pour un vice apparent en matière d'immeubles à construire, il y a lieu de se référer à l'article 2262 du Code civil aux termes duquel toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans.

Le délai de trente ans n'étant en l'occurrence pas écoulé, le moyen de forclusion ou de prescription tel que la société SOCIETE3.) l'avait tiré de l'article 2270 du Code civil dans ses conclusions antérieures ne saurait aboutir.

Les vices de construction tels qu'ils sont envisagés par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont constitués non seulement par les vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble, mais généralement par toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité (Cour d'appel, 15 octobre 1987, Pas. 27, p.188).

Le vendeur d'un immeuble à construire est débiteur direct de la garantie pour vices de construction. La responsabilité du vendeur est présumée dès qu'un vice a été constaté (Cour d'appel, 6 décembre 1990, Pas. 28, p. 237).

La société SOCIETE3.) en tant que venderesse était tenue de vendre, respectivement de faire concevoir et réaliser un ouvrage exempt de vices. Il est de jurisprudence constante que cette obligation est une obligation de résultat.

Il suffit dès lors au SOCIETE1.), en tant que représentant des acquéreurs l'immeuble soumis au régime de garantie en matière d'immeubles à construire, de prouver que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice, pour que la société SOCIETE3.) en soit présumée responsable.

Il n'appartient donc pas au SOCIETE1.) d'agir contre l'entreprise générale de construction ou ses sous-traitants comme l'avait soutenu la société SOCIETE3.).

En effet, en matière de responsabilité contractuelle présumée (obligation de résultat), l'auteur présumé du dommage doit s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur lui. Il ne lui suffit pas de prouver l'absence de faute ou encore que la cause du fait dommageable soit demeurée inconnue. Il ne s'agit pas d'une présomption de faute, mais d'une présomption de causalité. L'auteur présumé du dommage peut s'exonérer de la

présomption de responsabilité pesant sur lui en prouvant que le dommage est dû à une cause étrangère qui ne lui est pas imputable et qui revêt les caractères de la force majeure. La faute ou le fait de la victime exonèrent le présumé responsable s'ils revêtent les caractères de la force majeure.

Pour établir la réalité des vices invoqués et conclure à la responsabilité de la société SOCIETE3.), le SOCIETE1.) se prévaut tout d'abord du rapport d'expertise réalisé par Thomas FRIES le 2 mars 2015.

Ce rapport est contradictoire vu qu'il est le résultat d'une procédure de référé expertise diligentée par la société SOCIETE3.).

L'expert FRIES évalue en tout à 34.386,50 EUR HTVA, soit à 40.232,21 EUR TTC (dont 5.845,71 EUR de TVA à 17%) les coûts de remise en état, soit à :

- 1) 3.696,50 EUR HTVA pour la toiture terrasse de l'appartement n° 8 du 2^e étage,
- 2) 28.535 EUR HTVA pour les défauts d'étanchéité des balcons,
- 3) 770 EUR HTVA pour les défauts du crépi sur la façade (gonflement en surface),
- 4) 1.130 EUR HTVA pour les défauts du crépi sur la façade (salissures),
- 5) 225 EUR HTVA pour le taux d'humidité trop élevé dans la salle de bain de l'appartement n° 8.

La société SOCIETE3.) ne rapporte pas la preuve que l'expert Thomas FRIES se soit trompé ou n'ait pas correctement analysé les défauts invoqués.

Dans ces circonstances, le tribunal n'entend ni se départager des conclusions contenues dans le rapport d'expertise judiciaire FRIES du 2 mars 2015, ni recourir à une mesure d'instruction complémentaire tel que l'avait antérieurement sollicité la société SOCIETE3.).

La société SOCIETE3.) est présumée être responsable des défauts constatés par l'expert Thomas FRIES et elle ne rapporte pas la preuve qu'ils soient dus au fait d'un tiers ou à la faute des copropriétaires revêtant les caractéristiques de la force majeure.

Aux termes de l'article 3 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, sont communes les parties des bâtiments affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux, et sont réputés parties communes le gros œuvre des bâtiments, les terrasses et les balcons.

En l'espèce, le crépi de la façade participe à assurer le clos et l'étanchéité du bâtiment, de sorte qu'il revêt une utilité pour l'ensemble des copropriétaires et concerne le gros œuvre. Les balcons et la terrasse sont réputés être des parties communes.

Ni les actes de ventes, ni le règlement de copropriété invoqués par la société SOCIETE3.) ne sont versés au tribunal, de sorte que la preuve n'est pas rapportée que lesdits éléments de l'immeuble y seraient qualifiés de parties privatives.

En effet, même si Maître Emmanuel HUMMEL fait référence à ses pièces dans son corps de conclusions du 5 juin 2023, il résulte du bulletin du tribunal du 20 février 2024 qu'il n'a pas versé de pièces au rôle (et que seulement Maître Marc THEWES a déposé des pièces au greffe).

Par application de l'article 12 de ladite loi du 16 mai 1975, le SOCIETE1.) a dès lors qualité pour agir en justice contre le vendeur en réparation des vices affectant lesdites parties communes.

Aux termes de l'article 4 de cette loi du 16 mai 1975, sont privatives les parties des bâtiments réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ; elles sont la propriété exclusive du copropriétaire.

Le problème du taux d'humidité trop élevé dans la salle de bain de l'appartement n° 8 et auquel l'expert propose de remédier par la pose d'une grille d'aération sur la porte de la salle de bain et par le réglage de la durée de fonctionnement du ventilateur (poste de réfection chiffré à 255 EUR), affecte seulement les parties privatives.

Par ailleurs, il résulte des pièces soumises au tribunal que les propriétaires de l'appartement n° 8, soit les époux PERSONNE3.), sont parties à une autre instance encore en cours contre, entre autres, la société SOCIETE3.) (pièce n° 12 de Maître Marc THEWES).

Dans ces circonstances, le SOCIETE1.) ne justifie pas avoir qualité à agir seul pour obtenir la réparation du dommage constaté dans l'appartement relevant de la propriété exclusive des époux PERSONNE3.).

Quant aux rapports d'expertise Romain FISCH invoqués pour la première fois dans les dernières conclusions du 18 avril 2023 par le SOCIETE1.), il résulte du rapport du 29 mai 2018 (dressé suite à une visite des lieux des 26 et 28 mars 2018 et postérieurement au jugement du 16 mai 2018) que ledit expert a été sollicité par les époux PERSONNE4.) pour un avis concernant leur appartement et du rapport du 27 février 2020 (dressé suite à une visite des lieux du 8 novembre 2019) qu'il concerne l'assainissement des balcons de la Résidence ENSEIGNE1.) (soit ceux des appartements n° NUMERO5.)).

Il résulte encore des pièces soumises au tribunal que ces rapports font l'objet d'une assignation du SOCIETE1.) du 7 décembre 2018 aux termes de laquelle il demande la condamnation notamment de la société SOCIETE3.) au paiement de la somme de 250.000 EUR.

Or, la cause de la présente demande introduite en 2015 est le rapport d'expertise l'expert FRIES de la même année rendu contradictoirement entre les parties concernées par la présente affaire.

Les rapports FISCH étant la cause d'une autre demande en justice encore pendante, il n'y a pas lieu de les prendre en considération pour toiser la dénonciation de saisie-arrêt

avec assignation en validité et demande en condamnation du 26 mai 2015 dont est saisi le tribunal sur renvoi de la Cour d'appel.

Partant, la demande en condamnation du SOCIETE1.) est à déclarer fondée à concurrence du montant de 34.131,50 EUR HTVA (soit 3.696,50 EUR + 28.535 EUR + 770 EUR + 1.130 EUR), soit 39.933,86 EUR TTC (dont 5.802,36 EUR de TVA à 17%).

Par application de l'article 1153, alinéa 3, du Code civil, les intérêts ne sont dus que du jour de la sommation de payer.

L'assignation du 26 mai 2015 valant sommation, la société SOCIETE3.) est à condamner à payer au SOCIETE1.) la somme de 39.933,86 EUR TTC, augmentée des intérêts au taux légal à partir du 26 mai 2015, jusqu'à solde, tel que demandé dans le dernier corps de conclusions.

Le caractère certain, liquide et exigible de cette créance résulte de la présente condamnation.

b. Demande en validation de la saisie-arrêt

Par application des articles 693 et 694 du Nouveau Code de procédure civile, « tout créancier peut, en vertu de titres authentiques ou privés, saisir-arrêter entre les mains d'un tiers les sommes et effets appartenant à son débiteur, ou s'opposer à leur remise », tandis que « s'il n'y a pas de titre, le juge du domicile du débiteur et même celui du domicile du tiers-saisi pourront, sur requête, permettre la saisie-arrêt et opposition ».

En l'espèce, la saisie-arrêt a été pratiquée en vertu d'une ordonnance valant autorisation présidentielle.

Au fond, une condamnation au bénéfice du SOCIETE1.) a été prononcée à concurrence du montant de 39.933,86 EUR TTC.

La procédure en validation de la saisie-arrêt ayant été régulièrement suivie, notamment eu égard aux délais prévus par les articles 699 et 700 du Nouveau Code de procédure civile, la saisie-arrêt est à valider pour la somme de 39.933,86 EUR TTC, avec les intérêts au taux légal à partir du 26 mai 2015, jusqu'à solde.

2) Sur la demande en obtention de dommages-intérêts pour la période postérieure au 12 mai 2015 de la société SOCIETE3.) contre le SYNDIC, sinon le SOCIETE1.)

A partir du 12 mai 2015, le SYNDIC alors en fonctions, soit la société SOCIETE4.), disposait d'une autorisation présidentielle de saisir-arrêter et à partir de cette même date, le notaire Maître PERSONNE1.) ne pouvait se dessaisir du montant de 50.000 EUR en faveur de la société SOCIETE3.) eu égard à ce qu'il lui avait été ordonné.

Une faute dans le chef de la société SOCIETE4.) à partir du 12 mai 2015 n'est dès lors pas démontrée.

La société SOCIETE3.) est donc à débouter de sa demande en obtention de dommages-intérêts pour préjudice financier et moral contre la société SOCIETE4.) pour la période postérieure au 12 mai 2015.

Le SOCIETE1.) a fait pratiquer la saisie-arrêt sur base d'une ordonnance présidentielle et a par la suite obtenu une condamnation au fond contre la société SOCIETE3.).

Une faute dans son chef n'est dès lors pas démontrée.

La société SOCIETE3.) est donc à débouter de sa demande reconventionnelle en obtention de dommages-intérêts contre le SOCIETE1.).

3) Sur les mesures accessoires

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose : « Lorsqu'il paraît 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. »

Le tribunal estime qu'il serait inéquitable de laisser à la charge du SOCIETE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, soit la société SOCIETE2.), une partie des sommes exposées non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de 3.500 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Faute en revanche pour la société SOCIETE3.) et le SYNDIC précédemment en fonctions, soit la société SOCIETE4.), d'établir l'iniquité requise, ces parties sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avoués pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Partant, la société SOCIETE3.) est à condamner aux dépens de cette instance, avec distraction au profit de l'avocat du SOCIETE1.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

L'article 244 du Nouveau Code de procédure civile dispose : « 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. »

L'exécution provisoire étant en l'espèce facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties.

Le SOCIETE1.) ne justifie ni qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ni en quoi l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait au sens de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile.

Il n'y a donc pas lieu de l'ordonner.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur renvoi ordonné par l'arrêt du 19 mai 2021 et à la suite du jugement du 3 juillet 2024 ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL à payer au SOCIETE1.) DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE2.) SA, la somme de 39.933,86 EUR TTC, augmentée des intérêts au taux légal à partir du 26 mai 2015, jusqu'à solde ;

pour assurer le recouvrement de la somme de 39.933,86 EUR, augmentée des intérêts au taux légal à partir du 26 mai 2015, jusqu'à solde, déclare bonne et valable la saisie-arrêt formée entre les mains de Maître PERSONNE1.) suivant exploit d'huissier de justice du 18 mai 2015 au préjudice de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL ;

dit qu'en conséquence les sommes dont la partie tierce-saisie se reconnaîtra ou sera jugée débitrice, seront par elle versées entre les mains de la partie demanderesse, le SOCIETE1.) DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE2.) SA, en déduction et jusqu'à concurrence de la somme de 39.933,86 EUR, augmentée des intérêts au taux légal à partir du 26 mai 2015, jusqu'à solde ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL de sa demande contre la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL de sa demande reconventionnelle contre le SOCIETE1.) DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE2.) SA ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL à payer au SOCIETE1.) DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE2.) SA, une indemnité de 3.500 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL aux dépens de cette instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc THEWES ;

déclare qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

déclare le présent jugement commun à Maître PERSONNE1.).