

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2025TALCH17/00099

Audience publique du mercredi, vingt-trois avril deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-03157 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), demeurant aux ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 30 mars 2023,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par la société à responsabilité limitée M&S LAW SARL, établie et ayant son siège social à L-1150 Luxembourg, 205, route d'Arlon, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 215 086, inscrite sur la liste V du Tableau d'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fritz ZAHND, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t

1) le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ENSEIGNE1.) », avec adresse à L-ADRESSE2.), représenté par son syndicat actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant PERSONNE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, en sa qualité de syndic, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant PERSONNE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

parties défenderesses aux fins de l'exploit REYTER,

parties demanderesses par reconvention

comparaissant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture du 5 février 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 26 février 2025.

Aucune des parties n'ayant sollicité à plaider oralement, elles sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 26 février 2025.

Exposé des faits et de la procédure

PERSONNE1.) est propriétaire d'un appartement situé au deuxième étage d'un immeuble en copropriété dénommé résidence « ENSEIGNE1.) » situé à L-ADRESSE2.).

Courant 2021, des travaux de rénovation complète ont été réalisés dans cet appartement. A la suite d'une remontée des eaux usées constatée le 19 octobre 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la « **société SOCIETE1.)** », à l'époque syndic de l'immeuble, a mandaté la société SOCIETE2.) SARL pour une inspection télévisée des canalisations et pour un nettoyage de l'appartement d'PERSONNE1.) inondé par les eaux usées.

La société SOCIETE2.) a déposé son rapport d'inspection le 21 octobre 2021 concluant à l'obstruction d'une conduite d'évacuation des eaux usées de l'immeuble.

Une intervention de la société SOCIETE3.), le 3 décembre 2021, a permis d'extraire de la canalisation d'eau usée l'objet qui y était coincé.

Par courrier de son conseil du 23 décembre 2021 suivi d'un courrier de relance du 14 janvier 2022 adressés au syndic, PERSONNE1.) a sollicité la réparation de ses préjudices en raison du dégât des eaux survenu dans son appartement le 19 octobre 2021, en ce inclus l'indemnisation d'une perte de revenus locatifs.

A la suite d'infiltrations d'eau constatées en janvier 2022 dans l'appartement PERSONNE3.) situé en-dessous de l'appartement PERSONNE1.), au premier étage de la résidence ENSEIGNE1.), une expertise amiable a été diligentée, à la demande du syndic, par la société à responsabilité à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL pour une recherche de fuites.

PERSONNE1.) a, de son côté, mandaté l'expert Stefan GOEBEL.

La société SOCIETE4.) a procédé à plusieurs visites des lieux à l'issue desquelles elle a déposé son rapport le 13 mai 2022 concluant à l'existence d'une « *fuite sur une conduite d'eau chaude de l'appartement situé au-dessus.* »

Des investigations supplémentaires ont été réalisées par la société SOCIETE4.) les 24 mai et 7 juin 2022.

L'expert Stefan GOEBEL a déposé un premier rapport le 31 mars 2022 et un deuxième rapport le 25 septembre 2022 concluant à l'absence de fuite dans l'appartement d'PERSONNE1.).

Par courrier du 10 novembre 2022 de son conseil adressé à la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) a mis en demeure le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) de lui payer la somme de 2.998,13 EUR à titre de remboursement des frais exposés pour la recherche de fuite, et de lui confirmer l'engagement de la copropriété à s'acquitter, sur présentation des factures finales, des frais de remise en état de l'appartement en raison du dégât des eaux survenu le 19 octobre 2021, évalués à 52.307,27 EUR et de l'indemniser entièrement au titre d'une perte locative.

C'est dans ce contexte que par acte d'huissier du 30 mars 2023, PERSONNE1.) a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL (ci-après le « **SOCIETE6.)** ») et la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins d'indemnisation de ses préjudices résultant du dégât des eaux survenu le 19 octobre 2021.

Prétentions et moyens des parties

En vertu des dispositions de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile les parties sont tenues de notifier avant la clôture de l'instruction des conclusions de synthèse reprenant leurs prétentions et moyens exposés dans leurs conclusions antérieures.

A défaut, les prétentions et moyens sont réputés abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Le terme conclusion est un terme générique, qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, parce qu'il comprend l'objet de la demande avec un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

En l'espèce, PERSONNE1.) a notifié des conclusions récapitulatives n°1 le 1^{er} juillet 2024.

Le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.), quant-à-eux, ont notifié des conclusions de synthèse le 13 novembre 2024.

En conséquence et en application de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal n'est saisi que des seules prétentions et des moyens figurant dans les conclusions récapitulatives n°1 notifiées le 1^{er} juillet 2024 par PERSONNE1.) et de ceux figurant dans les conclusions de synthèse notifiées le 13 novembre 2024 par le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.).

* * *

Aux termes de ses conclusions récapitulatives n°1 notifiées le 1^{er} juillet 2024, **PERSONNE1.)** demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

- Débouter le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) de leur demande en nullité de l'assignation du 30 mars 2023 pour libellé obscur ;
- Débouter le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) de leur demande de caution judiciaire, sinon fixer la somme à consigner à de plus justes proportions ;
- Dire la demande dirigée contre la société SOCIETE1.) recevable ;

Au fond,

- Ecarter des débats le rapport d'expertise SOCIETE4.) ;

- Dans un jugement intermédiaire, condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 18.528,63 EUR à titre de dommages et intérêts en réparation de :
 - o son préjudice matériel au titre :
 - des frais exposés pour l'ouverture des sols de l'appartement (2.998,13 EUR) ;
 - des frais de l'expertise GOEBEL (10.530,25 EUR) ;
 - o son préjudice moral (5.000 EUR) ;

avec les intérêts légaux à compter du 10 novembre 2022, date de la mise en demeure de payer, sinon à compter de l'assignation en justice, sinon encore à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde, sous réserve d'augmentation ;

- Condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 48.199,98 EUR à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice matériel au titre des frais de remise en état de l'appartement en raison du dégât des eaux survenu le 19 octobre 2021, avec les intérêts légaux à compter du 10 novembre 2022, date de la mise en demeure de payer, sinon à compter de l'assignation en justice, sinon encore à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde, sous réserve d'augmentation ;
- Condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 48.675 EUR à titre de dommages et intérêts en réparation de la perte locative pour la période du 1^{er} novembre 2021 au 15 mars 2023 inclus, avec les intérêts légaux à compter du 10 novembre 2022, date de la mise en demeure de payer, sinon à compter de l'assignation en justice, sinon encore à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde, sous réserve d'augmentation ;
- Surseoir à statuer sur la demande en réparation du préjudice au titre de la perte locative subie à compter du 16 mars 2023, en attendant l'achèvement des travaux de remise en état de l'appartement permettant d'évaluer le montant du préjudice subi ;
- Sinon, condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 45.772 EUR à titre de dommages et intérêts en réparation de la perte locative pour la période du 13 mars 2023 au 30 juin 2024 inclus, avec les intérêts légaux à compter du 10 novembre 2022, date de la mise en demeure de payer, sinon à compter de l'assignation en justice, sinon encore à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde, sous réserve d'augmentation ;
- Dire l'offre de preuve par témoins pertinente et concluante, partant l'admettre ;

- Pour autant que de besoin, ordonner une expertise judiciaire afin notamment de constater les dégâts causés à son appartement en raison du dégât des eaux survenu le 19 octobre 2021 et de les évaluer ;
- Débouter le SOCIETE6.) de sa demande reconventionnelle en condamnation à l'exécution de travaux de rénovation, sinon préciser la nature exacte des travaux de rénovation à réaliser et rejeter la demande d'astreinte ;
- Débouter le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) de leur demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

En tout état de cause,

- Condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 5.000 EUR, sinon toute autre somme, au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Débouter le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) de leur demande en paiement de la somme de 3.000 EUR chacun au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de la société M&A LAW SARL qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

En réponse à la demande en nullité de l'exploit introductif d'instance pour libellé obscur, PERSONNE1.) fait valoir que les parties défenderesses n'ont pas pu se méprendre sur l'objet du litige, ses demandes ayant été exposées de façon claire et précise dans l'acte introductif d'instance. Il observe que les défenderesses ont amplement conclu sur le fond du litige à la suite de l'assignation. Il ajoute que dans la logique de la demande en condamnation solidaire, sinon *in solidum* des parties défenderesses, il n'y avait pas lieu à division des demandes entre elles. Pour finir, PERSONNE1.) faut valoir que les défenderesses sont en outre défailtantes dans la preuve d'un préjudice dans leur chef, préjudice dont l'établissement conditionne le succès de la demande en annulation.

En réponse à l'exception de caution judiciaire, PERSONNE1.) fait valoir que l'exception est tardive pour avoir été soulevée en second lieu, après l'exception de libellé obscur. Il ajoute que sa qualité de propriétaire d'un appartement au Luxembourg, le dispense de l'obligation de constituer caution judiciaire. Enfin, s'agissant du *quantum* de la caution judiciaire, il fait valoir son caractère excessif, précisant que le montant des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est pas couvert par la caution judiciaire.

S'agissant de l'irrecevabilité des demandes dirigées contre le SOCIETE6.), PERSONNE1.) fait valoir que l'assignation du 23 mars 2023 n'ayant pas été enrôlée, le

juge n'en est pas saisi, contrairement à celle du 30 mars 2023. Il observe en outre que les parties défenderesses ne justifient pas l'irrecevabilité de la demande dirigée contre le SOCIETE6.) qu'elles allèguent, aucun fondement n'étant indiqué. Il fait encore valoir que la jurisprudence sur laquelle s'appuient les parties défenderesses n'est pas pertinente en l'espèce dès lors qu'elle a trait à l'hypothèse où deux assignations ont été enrôlées, rendant la seconde irrecevable, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Sur le fond, à l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) fait valoir au visa des dispositions de l'article 11 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété et des articles 1382 et 1383 du Code civil, que le SOCIETE6.) et le syndic son responsables des dommages causés à l'appartement dont il est le propriétaire, en raison d'un dégât des eaux survenu le 19 octobre 2021. Il soutient que la canalisation d'évacuation des eaux usées constitue une partie commune dont la responsabilité incombe au SOCIETE6.) et que les dommages occasionnés aux parties privatives, à savoir son appartement par suite d'une remontée des eaux usées, trouvent leur origine dans cette partie commune.

PERSONNE1.) conteste que les travaux de rénovation de son appartement entrepris au printemps 2021 soient à l'origine de l'obstruction de la canalisation des eaux usées de l'immeuble.

PERSONNE1.) se prévaut d'un préjudice matériel au titre des frais d'ouverture du sol de l'appartement qu'il évalue à 2.998,13 EUR, au titre des frais de l'expert GOEBEL qu'il a mandaté qu'il évalue à 10.530,50 EUR, ainsi qu'au titre des frais de remise en état de l'appartement à la suite du dégât des eaux qu'il évalue à 48.199,98 EUR.

Au titre d'un préjudice de jouissance, PERSONNE1.) sollicite la somme de 48.675 EUR à compter du 1^{er} novembre 2021, date à laquelle l'appartement aurait pu être mis en location, jusqu'au 15 mars 2023, soit une période de 16,5 mois, correspondant à une perte locative mensuel de 2.950 EUR.

Il sollicite au même titre, la somme de 45.775,58 EUR + p.m. à compter du 16 mars 2023 jusqu'à la date d'achèvement des travaux de remise en état. Il demande à voir réserver cette demande dans l'attente de l'achèvement des travaux de remise en état.

S'agissant de la demande de condamnation à l'exécution de travaux de remise en état de son appartement conformes aux règles de l'art formée à titre reconventionnel par le SOCIETE6.), PERSONNE1.) relève que ce dernier est défaillant dans la preuve de la non-conformité des travaux aux règles de l'art qu'il allègue.

PERSONNE1.) demande à voir écarter des débats le rapport SOCIETE4.) dont il relève le caractère erroné et incomplet.

Il conteste l'existence d'une fuite d'eau dans son appartement à l'origine des infiltrations dans l'appartement PERSONNE3.). Il s'appuie à cet égard sur les conclusions de l'expert GOEBEL qu'il a mandaté, lesquelles font état des opérations d'investigations réalisées

lors des visites des lieux des 24 mai et 7 juin 2022 non reprises dans le rapport SOCIETE4.).

S'agissant de la demande en réparation pour procédure abusive et vexatoire, formée à titre reconventionnel par les parties défenderesses, PERSONNE1.) relève l'absence de preuve de l'existence d'un abus de son droit d'agir en justice et indique qu'exercer une voie de droit qui lui était ouverte en vue de préserver ses intérêts. Il relève en outre l'absence de preuve d'un préjudice dans le chef des défenderesses.

Aux termes de leurs conclusions de synthèse notifiées le 19 novembre 2024, le **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES** et la société **SOCIETE1.)** demandent de :

Avant tout débat au fond,

- Annuler l'exploit introductif d'instance du 30 mars 2023 pour libellé obscur ;
- A titre subsidiaire, ordonner à PERSONNE1.) de fournir caution de payer les frais et dommages et intérêts auxquels il pourrait se voir condamner à hauteur de 40.000 EUR, sinon de tout autre montant même supérieur ;
- A titre plus subsidiaire, déclarer irrecevables les demandes contre le SOCIETE6.) ;
- Débouter PERSONNE1.) de l'intégralité de ses demandes ;
- Rejeter l'offre de preuve ;

A titre reconventionnel,

- Condamner PERSONNE1.) à faire exécuter des travaux de rénovation de son appartement dans les règles de l'art, sous réserve de tout autre délai à fixer par le tribunal, dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'astreinte de 4.000 EUR par jour de retard, sous réserve de tout autre montant à fixer par le tribunal ;
- Condamner PERSONNE1.) à payer à chacun d'eux la somme de 1.000 EUR à titre de dommages et intérêts au titre de l'article 6-1 du Code civil, sinon au titre de l'article 1382 du même code ;
- Condamner PERSONNE1.) à payer à chacun d'eux la somme de 3.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Christiane GABBANA qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.
- Rejeter la demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Se fondant sur les dispositions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) soulèvent *in limine litis* l'exception de nullité de l'exploit d'assignation du 30 mars 2023 pour libellé obscur. Les défendeurs font valoir qu'PERSONNE1.) n'articule aucun moyen de droit et de fait de nature à justifier l'existence de la responsabilité solidaire qu'il allègue. Ils observent que bien qu'énonçant les faits qui leur sont reprochés, PERSONNE1.) omet non seulement de préciser en quoi ceux-ci seraient constitutifs d'une faute mais également de caractériser le lien de causalité entre les faits reprochés et les préjudices qu'il allègue. Au surplus, aucune explication ne serait fournie quant à la responsabilité du syndic. Le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) ajoutent que la communication ultérieure de pièces n'est pas de nature à remédier au vice initial de l'assignation. De même, la réception de pièces ne constitue pas une défense au fond.

A titre subsidiaire, le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) font valoir au visa des dispositions des articles 257 et 258 du Nouveau Code de procédure civile, qu'PERSONNE1.) n'ayant ni domicile, ni résidence au Luxembourg et étant *a priori* de nationalité iranienne, se trouve tenu de fournir une caution judiciaire à hauteur de 40.000 EUR couvrant les frais et dommages et intérêts auxquels il pourrait se voir condamné.

A titre plus subsidiaire, le SOCIETE6.) fait valoir que les demandes formulées à son encontre dans l'assignation du 30 mars 2023 sont irrecevables pour être identiques à celles contenues dans une assignation antérieurement signifiée le 23 mars 2023, mais non enrôlée. Il observe que bien que non enrôlée, l'assignation du 23 mars 2023 a créé le lien d'instance entre les parties empêchant PERSONNE1.) à formuler à son encontre les mêmes demandes.

Afin de leur éviter d'avoir à exposer des frais, le cas échéant inutiles, le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) font valoir qu'il y a lieu de trancher ces exceptions et fin de non-recevoir par jugement séparé et de réserver le fond.

Sur le fond et nonobstant la demande de jugement séparé, le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) font valoir qu'PERSONNE1.) est défaillant dans la preuve des conditions de la responsabilité qu'il allègue. Le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) observent que ni la déclaration de sinistre faite auprès de l'assureur de la copropriété, ni l'intervention de la société SOCIETE2.) qu'ils ont sollicité, ne sauraient constituer une reconnaissance de responsabilité.

Ils contestent que les travaux de rénovation des conduites de chauffage et tuyauteries de l'immeuble soient à l'origine du dégât des eaux litigieux.

Le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) font valoir que les travaux de rénovation entrepris par PERSONNE1.) dans son appartement sont à l'origine du dégât des eaux. Ils observent que l'objet coincé dans la canalisation est un raccord de plomberie qui provient des anciennes canalisations remplacées par PERSONNE1.) lors des travaux de

rénovation et que par ailleurs aucune obstruction des canalisations n'a jamais eu lieu auparavant.

Le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) contestent les conclusions de l'expert GOEBEL quant à l'origine des infiltrations d'eau constatées en janvier 2022 dans l'appartement PERSONNE3.) et observent que ces conclusions sont contredites par le rapport SOCIETE4.).

S'agissant de l'offre de preuve par témoins formulée par PERSONNE1.), ils font valoir qu'elle n'est ni précise, ni pertinente, ni concluante.

Le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) contestent en leur principe et *quantum* les préjudices allégués par PERSONNE1.) ainsi que leur lien de causalité avec les fautes reprochées.

Ils observent que l'inoccupation de l'appartement tient au loyer trop élevé sollicité par PERSONNE1.) et non au dégât des eaux. En outre, il aurait appartenu à PERSONNE1.) de limiter son préjudice, ce qu'il n'a pas fait.

Au soutien de leur demande reconventionnelle en condamnation à l'exécution de travaux de remise en état conformes aux règles de l'art, le SOCIETE6.) et la société SOCIETE1.) font valoir qu'il pèse sur la copropriété un risque de dommages futurs auquel il convient de remédier.

Au soutien de leur demande reconventionnelle en dommages et intérêts pour procédure abusive, sinon pour faute, ils font valoir le caractère non fondé des demandes, observant que les travaux de rénovation entrepris par PERSONNE1.) dans son appartement se trouvent être à l'origine du dégât des eaux.

Motivation

1. Sur l'exception de libellé obscur

Le moyen de nullité tiré du libellé obscur sanctionne l'inobservation des dispositions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile selon lesquelles l'assignation doit contenir, à peine de nullité, l'indication de l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens.

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 au défendeur

de savoir avant de comparaître quel est l'objet de la demande et de faire le choix des moyens de défense appropriés, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

Le libellé obscur s'apprécie sur base de l'assignation introductive d'instance et ne saurait être repêché ni par des conclusions ultérieurement prises, ni par référence à des actes antérieurs (Cour d'appel, 15 juillet 2004, Pas. 32, p. 615).

Pour pouvoir être sanctionné par la nullité, le libellé obscur doit, conformément aux dispositions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, être soulevé *in limine litis* et causer grief à l'adversaire.

Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Tel est le cas, par exemple, lorsque l'irrégularité désorganise la défense de l'adversaire.

En l'espèce, il ressort de l'exploit d'assignation du 30 mars 2023 qu'PERSONNE1.) recherche la responsabilité du SOCIETE6.) et du syndic en raison d'un dégât des eaux survenu dans son appartement le 19 octobre 2021.

PERSONNE1.) précise être propriétaire d'un appartement situé au deuxième étage de la résidence « ENSEIGNE1.) » lequel a été inondé le 19 octobre 2021 à la suite d'une remontée des eaux usées. Il expose qu'un rapport d'inspection de la société SOCIETE2.) a conclu à une obstruction d'une canalisation de la copropriété qui constitue une partie commune de la copropriété dont la responsabilité incombe au SOCIETE6.). Il indique que les dommages occasionnés aux parties privatives, en l'occurrence son appartement, trouvent leur origine dans l'obstruction de la canalisation commune et que le SOCIETE6.) et le syndic sont responsables des préjudices ainsi causés en application des dispositions de l'article 11 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après la « **Loi de 1975** »), sinon des articles 1382 et suivants du Code civil.

PERSONNE1.) se prévaut d'un préjudice matériel en raison des frais exposés pour l'ouverture des sols de l'appartement qu'il évalue au montant de 2.998,13 EUR, d'un préjudice matériel au titre des frais de l'expertise GOEBEL qu'il évalue à 10.530,25 EUR, d'un préjudice matériel au titre des frais de remise en état de l'appartement qu'il évalue à 48.199,98 EUR, ainsi que d'un préjudice moral qu'il évalue à 5.000 EUR.

PERSONNE1.) se prévaut encore d'un préjudice au titre d'une perte locative sur une période allant du 1^{er} novembre 2021 jusqu'à la fin des travaux de remise en état qui seront à réalisés.

Les éléments qui précèdent permettent de retenir que le libellé très exhaustif et détaillé de l'assignation n'a pu conduire les parties défenderesses à se méprendre sur l'objet des demandes dirigées à leur encontre, de sorte que contrairement à ce qui est soutenu, l'assignation répond au prescrit de l'article 154 précité, avec la précision que la question

de savoir si les conditions de leur responsabilité sont effectivement établies constitue une question de fond qu'il y aura lieu de trancher.

Les parties défenderesses ne rapportent au demeurant pas la preuve de l'existence d'un grief dans leur chef.

En conséquence, le SOCIETE6.) et le syndic seront à débouter de leur demande en nullité de l'exploit d'assignation pour libellé obscur.

2. A titre subsidiaire, sur l'exception de caution judiciaire

Aux termes de l'article 257 du Nouveau Code de procédure civile, « *en toutes matières, les personnes, physiques ou morales (...), demandeurs principaux ou intervenants étrangers, seront tenues, si le défendeur le requiert, avant toute exception, de fournir caution de payer les frais et dommages-intérêts auxquels elles pourraient être condamnées.*

Le défendeur peut requérir que caution soit fournie, même pour la première fois, en cause d'appel, s'il est intimé.

(2) Aucune caution pour le paiement des frais et dommages-intérêts résultant d'un procès ne peut être exigée des personnes, physiques ou morales, qui ont leur domicile ou leur résidence sur le territoire :

- *d'un Etat membre de l'Union européenne,*
- *d'un Etat membre du Conseil de l'Europe, ou*
- *d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par une convention internationale qui stipule la dispense d'une telle caution. »*

L'article 258 du même code ajoute :

« (1) Le jugement, qui ordonne la caution, fixe la somme jusqu'à concurrence de laquelle elle est fournie. Il peut aussi remplacer la caution par toute autre sûreté.

(2) Le demandeur est dispensé de fournir la caution :

- *s'il consigne la somme fixée,*
- *s'il justifie que ses immeubles, situés au Luxembourg, sont suffisants pour assurer le paiement des frais et dommages-intérêts résultant du procès, ou*
- *s'il fournit un gage conformément à l'article 2041 du Code civil.*

(3) Au cours de l'instance, à la demande d'une partie, le tribunal peut modifier l'importance de la somme ou la nature de la sûreté fournie. »

Il est admis que le but poursuivi par l'exigence d'une caution judiciaire est de prémunir le justiciable luxembourgeois et les ressortissants des Etats membres de l'Union européenne, domiciliés au Luxembourg, contre les pertes pécuniaires que peut lui faire subir, par un procès sans fondement, un étranger (personne physique ou morale) qui n'offre pas les garanties au Luxembourg pour assurer le paiement des dommages-intérêts et des frais auxquels il serait condamné par une juridiction luxembourgeoise.

Ce risque se limite au montant qu'une partie pourrait réclamer au titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'au montant des frais de procédure.

L'exception *judicatum solvi* doit être soulevée avant toute autre exception, sous peine d'irrecevabilité.

En l'espèce, c'est justement qu'PERSONNE1.) fait valoir que l'exception de caution judiciaire n'ayant été soulevée qu'après avoir sollicité la nullité de l'assignation du 30 mars 2023 pour libellé obscur, les défendeurs sont forclos à se prévaloir des dispositions de l'article 257 précité.

En conséquence, la demande de caution judiciaire sera déclarée irrecevable.

3. A titre plus subsidiaire, sur la recevabilité des demandes contre de SOCIETE6.)

Il est admis que lorsque la même personne saisit le tribunal de deux demandes identiques dirigées contre les mêmes défendeurs, les deux demandes ne sont pas irrecevables à la fois. Seule la deuxième demande est irrecevable, à moins qu'elle ne contienne un chef nouveau, auquel cas le tribunal ordonne la jonction et reçoit la première demande et le chef nouveau de la deuxième demande (Cour d'appel, 6 décembre 1990, Pas. Lux., 1990-1992, p. 237 ; Req. 30.11.1852).

La jurisprudence retient de longue date que l'intérêt à agir existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier ou à améliorer la condition juridique du demandeur.

En l'espèce, le SOCIETE6.) fait valoir qu'PERSONNE1.) ne peut former deux demandes identiques devant le même tribunal dans deux instances différentes et que la demande formée dans la seconde instance est irrecevable.

Il ressort du dossier à la disposition du tribunal que par acte d'huissier du 23 mars 2023 PERSONNE1.) a fait assigner le SOCIETE6.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement siégeant en matière civile, et que par acte d'huissier du 30 mars 2023, il a une nouvelle fois fait assigner devant le même tribunal, le SOCIETE6.) ensemble cette fois-ci avec le syndic aux fins de condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout.

Il est constant que l'assignation du 23 mars 2023 n'a jamais été remise au greffe du tribunal pour être portée au rôle.

Tel que le relève justement PERSONNE1.), il n'y a pas litispendance lorsqu'une même affaire fait l'objet de deux instances différentes devant le même tribunal, tel que c'est le cas en l'espèce (Civ. 2^e, 3 mars 1971, Bull. civ. II, n^o 87).

Au surplus, et contrairement à ce qui est soutenu, les demandes formulées par assignation du 23 mars 2021 et celles formulées par assignation du 30 mars 2021 contre le SOCIETE6.) ne sont pas identiques, PERSONNE1.) ayant sollicité dans l'assignation du 30 mars 2021 la condamnation solidaire, sinon *in solidum* du SOCIETE6.) et du syndic, demande qui n'a pas été formulée dans l'assignation du 23 mars 2021.

Il y a également lieu de relever que l'assignation du 23 mars 2021 n'a fait l'objet d'aucune instruction et aussi longtemps qu'elle ne sera pas remise au tribunal pour être portée au rôle, elle ne donnera lieu à aucun jugement. Il est précisé à cet égard que selon les écritures d'PERSONNE1.), l'assignation du 30 mars 2023 avait pour but d'attirer en justice le syndic qui avait été omis dans la première assignation en vue de sa condamnation solidaire, sinon *in solidum* avec le SOCIETE6.). Il s'impose dans ces conditions de constater qu'PERSONNE1.) n'entend pas soumettre au juge l'examen de ses demandes issues de l'assignation du 23 mars 2023.

Aussi, et en l'absence de mise au rôle de l'assignation du 23 mars 2023, il s'en déduit qu'PERSONNE1.) conserve un intérêt à agir contre le SOCIETE6.), puisqu'en cas de succès de sa demande contenue dans l'assignation du 30 mars 2023, sa situation s'en trouverait modifiée.

Il se déduit de l'ensemble des éléments qui précèdent que les demandes formées par PERSONNE1.) contre le SOCIETE6.) dans le cadre de l'assignation du 30 mars 2023 ne sont pas dépourvues d'objet.

Il s'évince de l'ensemble de ces éléments que la fin de non-recevoir tirée de l'existence de deux demandes identiques sera rejetée.

Le SOCIETE6.) et le syndic ont demandé à voir trancher les exceptions de procédure et fin de non-recevoir qui viennent d'être analysées par un premier jugement et se sont réservé le droit de conclure plus amplement sur le fond de l'affaire.

PERSONNE1.) n'a pas pris position sur cette demande.

Il y a lieu de relever que le SOCIETE6.) et le syndic n'ont conclu que brièvement sur le fond de l'affaire.

Aussi et dans le souci d'assurer le respect du droit des parties à se défendre, il y a lieu d'ordonner la révocation de l'ordonnance de clôture du 5 février 2025 et d'inviter les parties à conclure plus amplement sur le fond de l'affaire.

Il y a lieu de réserver les demandes pour le surplus.

Par ces motifs

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

rejette l'exception de libellé obscur,

déclare irrecevable, l'exception de caution judiciaire,

déclare recevables les demandes d'PERSONNE1.) formées contre le SOCIETE6.) DE LA RÉSIDENCE « ENSEIGNE1.) », représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL par assignation du 30 mars 2021,

révoque l'ordonnance de clôture du 5 février 2025,

invite le SOCIETE6.) DE LA RÉSIDENCE « ENSEIGNE1.) », représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à notifier leurs conclusions sur le fond de l'affaire pour le 28 mai 2025 au plus tard,

réserve les demandes et les frais pour le surplus.