

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH20/00109

Audience publique du jeudi dix-neuf septembre deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2019-10497 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Daisy MARQUES, greffier.

ENTRE

1. PERSONNE1.), et son épouse,
2. PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette, du 10 décembre 2019,

comparaissant par l'(SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

1. La société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg

sous le numéro NUMERO2.) et représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit NILLES,

comparaissant par SOCIETE3.), société en commandite simple, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite à la liste V du barreau de Luxembourg, représentée par les besoins de la présente par Maître Thomas BERGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

2. La société anonyme SOCIETE4.) S.A. (SOCIETE4.)), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.) et représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit NILLES,

comparaissant par comparaissant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. La société anonyme SOCIETE5.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.) et représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, assignée par exploit séparé,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4. La société anonyme SOCIETE6.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.) et représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit NILLES,

comparaissant par la société anonyme SOCIETE7.) S.A., inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée aux fins des présentes par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Exposé du litige

La société anonyme SOCIETE2.) S.A. (le SOCIETE2.)) a fait construire, en sa qualité de promoteur, à partir de l'année 2012 un ensemble d'immeubles résidentiels.

Par acte notarié du DATE1.) 2012, PERSONNE1.) acquit un appartement au 3ème étage, avec deux emplacements intérieurs et une cave dans un des prédicts immeubles résidentiels sis à ADRESSE9.). Aux termes d'un acte contenant changement matrimonial, PERSONNE1.) a apporté les lots précités à la société d'acquêts créée aux termes dudit acte avec son épouse PERSONNE2.).

La société anonyme SOCIETE8.) S.A. (la société SOCIETE4.)) était l'entreprise de construction générale et la société SOCIETE9.) S.A. (la société SOCIETE9.)) était, quant à elle, responsable des installations sanitaires et de chauffage.

Suite à des problèmes d'humidité survenus dans la salle de bains dans l'appartement ADRESSE10.) en 2015, le promoteur et les requérants ont mandaté l'expert Romain FISCH afin de constater les désordres, malfaçons, non-conformités des travaux, d'en rechercher leur origine et étendue, ainsi que d'évaluer les coûts de la remise en état.

Suite à de multiples interventions, et ce dans les trois années après la première dénonciation des dégâts, toutes les réparations préconisées par l'expert PERSONNE3.) ont été exécutées.

Par exploit d'huissier de justice du 10 décembre 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : les époux PERSONNE4.)) ont fait donner assignation au SOCIETE2.), à la société SOCIETE4.), à la société SOCIETE9.) et à la société anonyme SOCIETE6.) S.A. (ci-après : le SOCIETE6.)) à comparaître devant le tribunal de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2019-10497 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 22 avril 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 2 mai 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

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 se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 30 mai 2024 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Prétentions et moyens des parties

Malgré la réfection des vices, **les parties requérantes**, insistant sur la régularité de leur acte introductif d'instance, font valoir avoir subi un préjudice s'élevant à 77.684,15 euros et se composant par des pertes de loyers, des frais de copropriété, des frais de déplacement, des frais de nettoyage et des frais d'expertise.

Malgré de maintes relances, les requérants n'ont à ce jour pas été indemnisés.

La responsabilité du promoteur est recherchée sur base des articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil, sinon sur base des articles 1646-1 et 1792 du même code ; celle des entrepreneurs est recherchée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ; les fautes commises par ces derniers étant prétendument en relation causale avec le dommage subi par les parties requérantes.

Enfin, comme la société SOCIETE9.) est assurée auprès du SOCIETE6.), les requérants exercent l'action directe dont ils disposent à l'encontre de la compagnie d'assurances en vertu de l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.

À l'appui de leurs prétentions indemnitaires, les requérants précisent que ce sont leurs locataires PERSONNE5.) et PERSONNE6.) qui ont dénoncé les vices affectant l'appartement et notamment les problèmes d'humidité dans la salle de bains qui rendaient insalubre le logement occupé, ayant même entraîné des pathologies respiratoires dans leur chef. Si l'immeuble loué avait été exempt de vices, les locataires PERSONNE5.) et PERSONNE6.), qui occupaient l'appartement depuis fin 2014, n'auraient eu aucune raison de quitter le logement. Dans leur courriel du 4 juillet 2016, les locataires mettent en effet l'accent sur les vices affectant le logement. Il serait établi que les locataires auraient quitté le logement à cause des nuisances liées à l'humidité de l'appartement.

La période visée est celle allant du mois d'août 2017 à octobre 2018, soient 15 mois.

Quant aux frais de copropriété réclamés, les requérants donnent à considérer que la majeure partie des frais de copropriété avancés par un propriétaire est compensée par les charges locatives supportées par le locataire ; au vu du départ des locataires, les requérants auraient dès lors dû supporter à eux seuls les frais de copropriété.

En ce qui concerne les frais de déplacement, PERSONNE1.) réclame des dommages et intérêts à titre d'honoraires perdus, durant la période des travaux de réfection, du fait des

différents déplacements de son étude sise à ADRESSE11.) à l'appartement sis à ADRESSE9.).

Enfin, les requérants insistent sur le remboursement des frais de nettoyage de l'appartement et des frais d'expertise.

Les défendeurs soulèvent le libellé obscur de l'exploit introductif d'instance. L'exposé des faits resterait très largement insuffisant puisque manqueraient des éléments essentiels pour caractériser la cause de la demande pourtant nécessaires pour préparer utilement leur défense. Ensuite, l'exposé de l'objet de la demande manquerait lui aussi de précision. Enfin, les parties demanderesse sollicitent la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, des différentes parties assignées à payer la totalité de la créance indemnitaire revendiquée sans pourtant s'expliquer sur le mécanisme juridique, respectivement le contexte factuel qui les autoriserait à requérir l'application de la solidarité.

À titre subsidiaire, ils s'opposent au bien-fondé de la demande.

Ainsi, ils soulignent que les requérants resteraient en défaut de rapporter la preuve d'une perte de loyers de 15 mois en lien de causalité avec les travaux de réfection préconisés par l'expert PERSONNE3.) en février 2018. Ils expliquent que si les bailleurs, à savoir les requérants, ont accepté un départ anticipé de leurs locataires PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sans leur réclamer le paiement intégral des loyers et des charges dus par ces derniers conformément au contrat de bail, cette acceptation des bailleurs se serait faite de leur propre gré. Le bail en question avait en effet comme terme, non pas le 31 juillet 2017, mais le 15 décembre 2017 et aucune décision judiciaire n'aurait en effet autorisé les locataires à quitter les lieux avant la fin de leur bail. La décision de mettre fin, de manière anticipée, au bail en cours n'aurait été qu'une décision prise d'un commun accord entre le preneur et son bailleur (les requérants actuels).

En outre, les locataires auraient pu utiliser la salle d'eau au lieu de la salle de bains atteinte de problèmes d'humidité, de sorte qu'ils n'auraient objectivement pas été obligés de quitter les lieux en raison des problèmes d'humidité affectant la salle de bains.

Quant à la prétendue raison du départ des locataires, les affirmations des parties demanderesse sont formellement contestées par les défendeurs notamment en raison de la réalisation en parallèle de travaux d'installation d'une climatisation par les requérants, travaux complètement étrangers aux réfections rendues indispensables en raison des problèmes d'humidité de la salle de bains. Ainsi, l'indisponibilité de l'appartement des demandeurs en 2017, suite au départ de leurs anciens locataires, n'était pas due aux travaux à réaliser dans le cadre des opérations d'expertise PERSONNE3.) mais bien aux seuls travaux entamés par les propriétaires dès 2017 pour installer la climatisation dans tout l'appartement.

Par ailleurs, ils font valoir qu'il ne saurait en tout état de cause pas être question d'une perte de loyers, mais tout au plus d'une perte de chance de toucher les loyers escomptés.

Très subsidiairement, la société SOCIETE9.) demande à ce que le SOCIETE6.) la tienne quitte et indemne de toute condamnation à prononcer à son encontre.

De même et dans le même ordre de subsidiarité, la société SOCIETE4.) demande à ce que le SOCIETE6.) et la société SOCIETE9.), chargée de l'installation des sanitaires, la tiennent quitte et indemne de toute condamnation à prononcer à son encontre.

Le SOCIETE6.) s'oppose aux demandes incidentes et renvoie, sinon, aux conditions générales d'assurance stipulant une franchise.

Tous les défendeurs concluent à voir condamner les requérants au paiement des frais et dépens de l'instance.

Le SOCIETE2.) et la société SOCIETE4.) réclament une indemnité de procédure de 2.500.- euros chacun et la société SOCIETE9.) demande une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

Motivation

Libellé obscur

Suivant l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'assignation doit contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens.

Ce texte est à interpréter en ce sens qu'une action en justice est recevable à la condition que le défendeur ne puisse se méprendre sur sa portée.

Il s'agit d'une nullité de forme dont ne peut se prévaloir que le plaideur que la loi entend protéger, c'est à-dire celui auquel l'irrégularité de forme cause un grief.

Le grief susceptible de conduire à l'annulation doit être apprécié *in concreto*, en fonction des circonstances de l'espèce. Ainsi, le grief peut être considéré comme étant constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Une irrégularité dommageable peut donc être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

En l'espèce, il résulte de l'exploit introductif que : « [...] *Attendu que la responsabilité de la partie assignée sub 1) est recherchée sur base des articles, 1134, 1142, 1147 du Code civil, sinon sur base des articles 1646-1 et 1792 du Code civil, toute autre base légale reste réservée ;*

que la responsabilité des parties assignées sub 2) et sub 3) est recherchée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ; que les fautes commises par les assignées sub 2) et sub 3) sont en relation causale avec le dommage subi par les parties requérantes ; que la partie assignée sub 3) est assurée auprès de la société anonyme SOCIETE6.) SA ;

que les requérants exercent dès lors l'action directe dont ils disposent à l'encontre de la compagnie d'assurances en vertu de l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance ;

Attendu que les parties demanderesses, en leurs qualité de propriétaires indivis des lots litigieux pendant la période de la survenance dudit préjudice, sollicitent partant la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon de chacune pour sa part, des parties assignées sub 1) à sub 4), au paiement de la somme de 77.684,15.-€ avec les intérêts légaux à partir de l'expertise PERSONNE0.) du 28.12.2018, sinon à partir de la présente, jusqu'à solde.

Attendu qu'au vu de l'attitude fautive des parties adverses, les requérants ont dû faire appel aux services d'un avocat ;

que cette attitude engendre un dommage supplémentaire aux demandeurs, qu'il y a lieu d'indemniser sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

que les demandeurs sollicitent dès lors la condamnation des parties assignées au paiement de 5.000.-€, correspondant aux frais d'avocat occasionnés [...] ».

En amont de l'exposé des bases juridiques et des prétentions indemnitaires figure un exposé des faits duquel il résulte que la société le SOCIETE2.), en sa qualité de promoteur, a fait construire à partir de l'année 2012 un ensemble d'immeubles résidentiels et que par acte notarié du DATE1.) 2012, PERSONNE1.) acquit un appartement au 3ème étage, avec deux emplacements intérieurs et une cave dans un des prédicts immeubles. Aux termes d'un acte contenant changement matrimonial, PERSONNE1.) a apporté les lots précités à la société d'acquêts créée aux termes dudit acte avec son épouse PERSONNE2.).

Il est encore exposé que la société SOCIETE4.) était l'entreprise de construction générale ; la société SOCIETE9.), assurée auprès du SOCIETE6.), était, quant à elle, responsable des installations sanitaires et de chauffage. Suite à des problèmes d'humidité dans la salle de bains, le promoteur et les requérants ont mandaté l'expert Romain FISCH afin de constater les désordres, malfaçons, non-conformités des travaux, d'en rechercher leur origine et étendue, ainsi que d'évaluer les coûts de la remise en état. Suite à de multiples interventions et ce dans les trois années après la première dénonciation des dégâts, toutes les réparations préconisées par l'expert PERSONNE3.) ont été exécutées.

Il en découle ainsi clairement que les requérants concluent à voir mettre en cause la responsabilité de la société SOCIETE10.) en sa qualité de promoteur de l'immeuble, celle de la société SOCIETE4.) en sa qualité de constructeur et celle de la société SOCIETE9.) en sa fonction d'installateur du sanitaire.

Le fait à lui seul que le raisonnement des requérants soit à supposer inexact, à savoir que l'un des défendeurs n'ait pas engagé sa responsabilité, respectivement que son comportement n'ait pas causé de préjudice, ou que sa responsabilité soit conjointe et non solidaire avec les autres intervenants, touche le fond et n'enlève rien à la précision de l'objet de la demande des requérants et de l'exposé des moyens invoqués à l'appui.

En effet, la question de savoir si les parties défenderesses sont tenues solidairement ou *in solidum* ou chacune pour le tout pour certains ou pour tous les dommages, relève de l'examen du fond et n'est pas toisée à ce stade (cf. CA, 29 juin 2022, n° CAL-2020-00919).

Par conséquent, au vu des développements qui précèdent, les demandeurs ont clairement et précisément décrit les faits à la base de leur demande ainsi que l'objet de celle-ci, de sorte que les défendeurs ont parfaitement été en mesure de déterminer ce qui leur est demandé, partant de préparer utilement leur défense, ces derniers restant d'ailleurs en défaut de démontrer l'atteinte qui aurait été portée à leurs droits conformément à l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

L'exception du libellé obscur est, dès lors, à rejeter.

Indemnisation

En l'espèce, il est constant en cause que des problèmes d'humidité ont affecté la salle de bains ainsi que le mur séparant celle-ci du séjour de l'appartement dont sont propriétaires les requérants.

Suite à la dénonciation du vice, les experts PERSONNE3.) et PERSONNE0.) ont été dépêchés sur les lieux. Les réparations adéquates furent réalisées et les problèmes d'humidité éradiquées en 2018.

S'agissant de la réparation des dommages accrus aux requérants, dans le dernier état de leurs conclusions, ceux-ci demandent notamment l'indemnisation d'une perte de loyers sur une période de 15 mois, à savoir allant d'août 2017 à octobre 2018.

Le tribunal rappelle qu'en vertu du principe de la réparation intégrale du préjudice, l'indemnisation de la victime doit comprendre l'ensemble des coûts nécessaires pour replacer cette dernière dans l'état où elle se serait trouvée en l'absence de tout désordre (cf. CA, 20 mars 2013, n° 36337). Les dommages et intérêts dus à la victime d'un fait dommageable doivent couvrir intégralement la valeur du préjudice subi, la réparation doit faire disparaître le plus complètement possible le dommage subi par la victime (cf. TAL, 16 mars 2010, n° 78/10 ; TAL, 29 mars 2011, n° 94/11).

La victime ne peut donc être indemnisée au-delà ou en-dessous du préjudice concrètement subi par elle. Les dommages et intérêts lui alloués doivent réparer le préjudice subi sans qu'il en résulte pour elle ni perte, ni profit, préjudice qui doit être apprécié *in concreto*.

La preuve du dommage obéit aux règles ordinaires de preuve telles qu'elles se dégagent des articles 1315 et suivants du Code civil et 58 du Nouveau Code de procédure civile (cf. RAVARANI (PERSONNE6.)), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pas. luxembourgeoise, 2014, n° 1206 et suivants).

La règle édictée aux textes susvisés régissant la charge de la preuve, implique ainsi que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

En application des principes directeurs précités, il appartient donc aux requérants, en leur qualité de victimes, de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de leurs prétentions, plus précisément de rapporter la preuve de l'existence et de l'étendue du préjudice qu'ils prétendent avoir subi en raison des problèmes d'humidité survenus au sein de leur lot.

Ils doivent établir l'existence d'une perte de loyers sur la période en cause, c'est-à-dire ils doivent prouver que le départ des locataires était inéluctable en raison des seuls problèmes d'humidité querellés et qu'une nouvelle location n'était pas envisageable pendant toute cette période et ce entre août 2017 et octobre 2018.

Face aux contestations des défendeurs quant à la causalité entre le départ des locataires PERSONNE5.) et PERSONNE6.) et en général quant à l'existence de la perte de loyers, le tribunal invite les requérants, avant tout autre progrès en cause, à verser le courrier de résiliation des locataires PERSONNE5.) et PERSONNE6.), résiliation dont ils font état dans leurs écritures.

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

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

rejette le moyen du libellé obscur,

dit l'acte introductif d'instance régulier,

avant tout autre progrès en cause,

révoque l'ordonnance de clôture,

invite PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à verser le courrier de résiliation de leurs locataires dont question dans leurs écritures,

réserve les demandes,

refixe l'affaire à la conférence de mise en état du 17 octobre 2024 pour clôture éventuelle.