Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2026TALCH10/00031

Audience publique du vendredi, six mars deux mille vingt-six

Numéros TAL-2021-04360 ; TAL-2022-03536 ; TAL-2022-05088 ; TAL-2022-08419 du rôles

Composition :
Catherine TISSIER, premier juge-président,
Elodie DA COSTA, juge,
Claudia SCHETTGEN, juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

I. TAL-2021-04360

1) **PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

2) **PERSONNE4.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

3) **PERSONNE5.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

4) **PERSONNE6.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

5) **PERSONNE7.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

6) **PERSONNE8.), PERSONNE9.), PERSONNE10.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

7) **SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ENSEIGNE1.) »,** située à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ demeurant à Luxembourg, en date du 25 mars 2021,

comparaissant tous par **Maître Anne BAULER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société anonyme **SOCIETE3.) S.A**., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit LISÉ,

comparaissant par **Maître Claude COLLARINI**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II. TAL-2022-03536

1) **PERSONNE11.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

2) **PERSONNE4.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

3) **PERSONNE5.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

4) **PERSONNE6.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

5) **PERSONNE7.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

6) **PERSONNE12.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

7) **SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ENSEIGNE1.) »,** située à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ demeurant à Luxembourg, en date du 30 mars 2022,

comparaissant tous par **Maître Anne BAULER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société anonyme **SOCIETE3.) S.A**., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit LISÉ,

comparaissant par **Maître Claude COLLARINI**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

III. TAL-2022-05088

la société anonyme **SOCIETE3.) S.A.,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite 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 suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, demeurant à Luxembourg, en date du 21 avril 2022,

comparaissant par **Maître Claude COLLARINI**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

et

1) la société anonyme **SOCIETE4.) S.A**., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparaissant par la société anonyme **SOCIETE5.) S.A**., inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Christian POINT**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée **SOCIETE6.) S.àr.l**., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparaissant par l'étude d'avocat **SOCIETE7.) S.àr.**l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître David GROSS**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

3) la société anonyme **SOCIETE8.) S.A**., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparaissant par **Maître Pierrot SCHILTZ**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

4) la société à responsabilité limitée **SOCIETE9.) S.àr.l**., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO8.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparaissant par **Maître Brice OLINGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

IV : TAL-2022-08419

PERSONNE13.), employée privée, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ, demeurant à Luxembourg, en date du 27 octobre 2022,

comparaissant par **Maître Anne BAULER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société anonyme **SOCIETE3.) S.A**., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit LISÉ,

comparaissant par **Maître Claude COLLARINI**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 18 décembre 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 13 février 2026.

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 à l'audience publique du 13 février 2026.

En vertu d'une autorisation présidentielle du 3 mars 2021 et par exploit d'huissier de justice du 22 mars 2021, PERSONNE14.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE15.) et le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ENSEIGNE1.) » ont fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme SOCIETE10.) sur toute somme, avoir, espèce, titre, créance quelconques que celle-ci détient ou détiendra au nom et pour le compte de la société anonyme SOCIETE3.) S.A. à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, pour avoir sûreté, conservation et parvenir au paiement de la somme en principal de 517.650.- euros, augmentée des frais de recouvrement estimés provisoirement à 3.000.- euros et des frais et honoraires d'avocat estimés provisoirement à 2.000.- euros, soit un total de 522.650.- euros sous réserve des frais et autres intérêts à échoir.

Suivant exploit d'huissier de justice du 25 mars 2021, cette saisie-arrêt a été régulièrement dénoncée à la société SOCIETE3.).

Par ce même exploit d'huissier de justice, PERSONNE16.) (ci-après PERSONNE11.) »), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE15.) (ci-après « PERSONNE17.) ») et le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ENSEIGNE1.) » (ci-après le « SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES ») ont fait donner assignation à la société SOCIETE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

La contre-dénonciation a été signifiée à la partie tierce-saisie par exploit d'huissier de justice du 1er avril 2021.

L'affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2021-04360 du rôle.

Par exploit d'huissier du 21 avril 2022, la société SOCIETE3.) a fait donner assignation en intervention à la société anonyme SOCIETE4.) S.A., la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.àr.l., la société anonyme SOCIETE8.) S.A. et la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) S.àr.l. à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

L'affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2022-03536 du rôle.

Les deux affaires inscrites au rôle sous les numéros TAL-2021-04360 et TAL-2022-03536 ont été jointes aux termes d'une ordonnance de jonction du 16 mai 2022.

En vertu d'une autorisation présidentielle du 8 mars 2022 et par exploit d'huissier de justice du 25 mars 2022, PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE12.) et le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES ont fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme SOCIETE10.), de la société anonyme SOCIETE11.), de la société anonyme SOCIETE12.), de la société anonyme SOCIETE13.), en abrégé SOCIETE14.), de l'établissement autonome SOCIETE15.), SOCIETE16.), de la société anonyme SOCIETE17.) et de l'établissement public autonome SOCIETE18.) sur toute somme, avoir ou titre que ceux-ci détiennent ou détiendront au nom et pour le compte de la société anonyme SOCIETE3.) S.A. à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, pour avoir sûreté, conservation et parvenir au paiement de la somme en principal de 517.650.- euros, augmentée des frais judiciaires estimés provisoirement à 20.000.- euros sous toutes réserve.

Suivant exploit d'huissier de justice du 30 mars 2022, cette saisie-arrêt a été régulièrement dénoncée à la société SOCIETE3.).

Par ce même exploit d'huissier de justice, PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE12.) et le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES ont fait donner assignation à la société SOCIETE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

La contre-dénonciation a été signifiée à la partie tierce-saisie par exploit d'huissier de justice du 7 avril 2022.

L'affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2022-05088 du rôle.

Les trois affaires inscrites au rôle sous les numéros TAL-2021-04360, TAL-2022-03536 et TAL-2022-05088 ont été jointes aux termes d'une ordonnance de jonction du 17 octobre 2022.

Par exploit d'huissier du 27 octobre 2022, PERSONNE13.) (ci-après « PERSONNE18.) » a fait donner assignation à la société SOCIETE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

L’affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2022-008419 du rôle.

Les quatre affaires inscrites au rôle sous les numéros TAL-2021-04360, TAL-2022-03536, TAL-2022-05088 et TAL-2022-08419 ont été jointes aux termes d’une ordonnance de jonction du 21 novembre 2022.

En vertu de l’article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, applicable aux affaires introduites à partir du 15 juillet 2021, les parties notifieront, avant la clôture de l’instruction, des conclusions de synthèse qui doivent reprendre toutes les prétentions et moyens présentés dans leurs conclusions antérieures, y compris l’assignation. À défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le Tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Aux termes d’un avis du 27 mars 2023, le juge de la mise en état a informé les mandataires des parties qu’un jugement séparé allait être rendu sur :

- le moyen tiré du défaut de qualité à agir du SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ENSEIGNE1.) »
- le moyen d’incompétence *ratione valoris* du Tribunal,
- le moyen de nullité pour libellé obscur,
- tout autre moyen de nullité ou d’irrecevabilité.

Aux termes du dispositif de leurs conclusions de synthèse du 8 avril 2025, PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE12.) et le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES ont demandé à voir :

- statuer par jugement isolé exclusivement sur les points limitativement énumérés dans l’avis du Tribunal du 27 mars 2023,

- quant à la qualité à agir du SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES, dire que le syndic a été valablement mandaté par vote de l’assemblée des copropriétaires de la résidence « ENSEIGNE1.) », tel qu’il résulte du procès-verbal de l’assemblée générale des copropriétaires du 15 juillet 2020,

- constater la qualité à agir du SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES,

- donner acte aux parties SOCIETE3.), SOCIETE9.) et SOCIETE8.) qu’elles ne maintiennent pas leurs contestations relatives à la qualité à agir du SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES,

- quant à la compétence *ratione valoris* du Tribunal, constater que les demandeurs disposent d’un titre commun, à savoir de la qualité commune de copropriétaires de la résidence « ENSEIGNE1.) »,

- partant, se déclarer compétent *ratione valoris* pour connaître de l'ensemble des demandes formulées par les parties requérantes,

- constater que la valeur réelle de la demande de PERSONNE18.) est supérieure au taux de compétence du Tribunal saisi,

- partant, se déclarer compétent *ratione valoris* pour connaître de l'ensemble des demandes formulées par PERSONNE18.),

- quant au moyen tiré du libellé obscur, constater que les parties mises en intervention sont sans qualité pour soulever une éventuelle nullité des exploits introductifs d'instance pour libellé obscur,

- partant, déclarer leurs moyens y relatifs irrecevables, sinon constater que les parties mises en intervention restent en défaut de démontrer un quelconque grief subi, lié à un éventuel libellé obscur allégué,

- partant, débouter les parties mises en intervention de l'ensemble de leurs arguments, demandes et prétentions,

- constater que la société SOCIETE3.) reste en défaut de démontrer un quelconque grief subi, lié à un éventuel libellé obscur allégué,

- partant, débouter la société SOCIETE3.) de l'ensemble de ses arguments, demandes et prétentions,

- quant à l'assignation en intervention, donner acte aux parties demanderesses qu'elles se rapportent à prudence du Tribunal en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en intervention du 21 avril 2022,

- en tout état de cause, débouter les parties défenderesses de leur demande en condamnation des parties demanderesses au paiement d'une indemnité de procédure, alors que les conditions d'iniquité requises par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies,

- donner acte aux parties demanderesses qu'elles se réservent le droit de conclure plus amplement sur le fond dans des conclusions ultérieures,

- réserver l'entièreté des frais et dépens de l'instance.

Aux termes du dispositif de ses conclusions de synthèse du 10 novembre 2025, la société SOCIETE3.) a, pour sa part, demandé à voir :

- statuer par jugement isolé exclusivement sur les points limitativement énumérés dans l'avis du tribunal du 27 mars 2023,

- donner acte à la société SOCIETE3.) qu'elle se réserve le droit de conclure quant au fond une fois les moyens de nullité et d'irrecevabilité toisés par jugement séparé,

- quant à l'assignation signifiée en date du 25 mars 2021, le Tribunal de céans se déclarer incompétent *ratione valoris* pour connaître des demandes formulées par les parties requérantes PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.),

- condamner chacune des parties requérantes PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à payer à la société SOCIETE3.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- condamner les parties requérantes PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à l'entièreté des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Claude COLLARINI affirmant en avoir fait l'avance,

- quant à l'assignation en intervention signifiée en date du 21 avril 2022, recevoir la demande en justice en la forme,

- déclarer non fondé le moyen de nullité basé sur le libellé obscur,

- quant au fond, dire la demande bien fondée et justifiée,

- partant, dire que les parties assignées, la société SOCIETE4.), la société SOCIETE6.), la société SOCIETE8.) et la société SOCIETE9.), sont tenues d'intervenir dans le litige principal se mouvant entre PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE12.) et le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES, d'une part, et la société SOCIETE3.), d'autre part,

- pour autant que la demande des parties demanderesses au principal formée à l'encontre de la société SOCIETE3.) aux termes de l'exploit introductif d'instance du 25 mars 2021 soit déclarée fondée en tout ou partie - quod non -, les parties assignées en intervention s'entendre condamner à tenir la société SOCIETE3.) quitte et indemne de toutes condamnations qui seront le cas échéant prononcées à son encontre,

- donner acte à la société SOCIETE3.) que la présente mise en intervention est faite sous toutes réserves généralement quelconques et sans reconnaissance quant à la recevabilité et/ou au bien-fondé de l'assignation principale,

- condamner en tout état de cause les parties assignées en intervention à l'entièreté des frais et dépens de l'instance, au vœu de l'article 238 du Nouveau Code de

procédure civile, sinon instituer un partage largement favorable à la partie de Maître Claude COLLARINI,

- les parties assignées en intervention s'entendre encore chacune condamner à payer à la partie de Maître Claude COLLARINI une partie des sommes par elle exposées et non comprises dans les dépens, pour les frais et honoraires d'avocat ainsi que les frais de déplacement et les faux frais exposés (copies, taxes, timbres, téléphone, etc....) qu'il serait injuste de laisser à son unique charge, évaluée à 3.000,00.- euros au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- débouter la société SOCIETE6.) de sa demande en condamnation à une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- débouter la société SOCIETE8.) de sa demande en condamnation à une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- quant à l'assignation signifiée en date du 30 mars 2022, le Tribunal se déclarer incompétent *ratione valoris* pour connaître des demandes formulées par les parties requérantes PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.),

- condamner chacune des parties requérantes PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) à payer à la société SOCIETE3.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- condamner les parties requérantes PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) à l'entièreté des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Claude COLLARINI affirmant en avoir fait l'avance,

- quant à l'assignation signifiée en date du 27 octobre 2022, donner acte à la société SOCIETE3.) qu'elle se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande en la pure forme,

- le Tribunal de céans se déclarer incompétent *ratione valoris* pour connaître de la demande introduite par PERSONNE18.),

- condamner PERSONNE18.) à payer à la société SOCIETE3.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- condamner PERSONNE18.) à l'entièreté des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Claude COLLARINI affirmant en avoir fait l'avance.

Aux termes du dispositif de ses conclusions de synthèse du 4 novembre 2024, la société SOCIETE4.) a, pour sa part, demandé à voir :

- recevoir les présentes conclusions en la forme,

- *in limine litis*, à titre principal, juger que l'assignation du 25 mars 2021 est nulle car entachée d'un libellé obscur,

- sinon, juger que l'assignation du 25 mars 2021 est nulle à défaut de pouvoir pour agir du syndic, sinon à défaut d'un mandat suffisamment précis,

- partant, juger que la nullité de l'assignation du 25 mars 2021 entraîne la nullité de l'assignation du 21 avril 2022,

- partant, juger que l'assignation du 21 avril 2022 est nulle,

- *in limine litis*, à titre subsidiaire, juger que l'assignation du 21 avril 2022 est nulle même en l'absence de nullité de l'assignation du 25 mars 2021,

- à titre encore plus subsidiaire, sur le fond, dans l'hypothèse où l'assignation du 25 mars 2021 et/ou l'assignation du 21 avril 2022 ne seraient pas jugées nulles - quod non, juger que la police d'assurance souscrite par la société SOCIETE3.) auprès de la société SOCIETE4.) ne couvre pas les demandes de PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE12.) et le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES ainsi que de PERSONNE19.),

- juger irrecevables, sinon non fondées, les demandes du SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES en tant qu'elles sont dirigées contre la société SOCIETE4.),

- partant, juger les demandes de la société SOCIETE3.) non fondées en tant qu'elles sont dirigées contre la société SOCIETE4.) et en débouter la société SOCIETE3.),

- à titre infiniment subsidiaire, dans l'hypothèse où il serait considéré qu'il y a couverture des désordres en cause au titre de la « Police Assurance Contrôle » quod non, faire application par sinistre de la franchise indexée et des règles de détermination de l'indemnité tenant compte de la vétusté de l'immeuble,

- condamner la société SOCIETE3.) à tous les frais et dépens de l'instance d'intervention et en ordonner la distraction au profit de la société SOCIETE5.) S.A. qui affirme en avoir fait l'avance.

Aux termes du dispositif de ses conclusions de synthèse du 27 juin 2025, la société SOCIETE8.) a, pour sa part, demandé à voir :

- recevoir les conclusions en la forme et les dire justifiées quant au fond,

- principalement, déclarer l'assignation du 25 mars 2021 nulle pour cause de libellé obscur,

- constater que la société SOCIETE8.) a qualité pour soulever la nullité des exploits introductifs d'instance pour libellé obscur,

- partant, déclarer nulle également l'assignation en intervention du 21 avril 2022,

- subsidiairement, déclarer nulle l'assignation du 21 avril 2022 pour cause de libellé obscur,

- plus subsidiairement, se déclarer incompétent *rationae valoris* en ce qui concerne les demandes des parties requérantes PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.) et PERSONNE12.),

- encore plus subsidiairement, dire la demande du SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES à l'égard de la société SOCIETE3.) irrecevable pour défaut de qualité à agir du SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES,

- partant, dire l'assignation en intervention du 21 avril 2022 sans objet,

- rejeter la demande de donner acte des parties de Maître BAULER suivant laquelle la société SOCIETE8.) aurait renoncé à ses contestations relatives à la qualité à agir du SOCIETE19.),

- quant au fond, donner acte à la société SOCIETE8.) qu'elle a livré les caissons de volets commandés et qu'elle conteste tout désordre de nature acoustique par rapport aux caissons de volet qu'elle a livrés et montés,

- partant débouter le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES, respectivement la société SOCIETE3.) de toutes demandes ayant trait à un désordre acoustique des caissons de volets livrés,

- en tout état de cause, débouter la société SOCIETE3.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure,

- condamner la société SOCIETE3.) à payer à la partie de Maître Pierrot SCHILTZ une partie des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, pour les frais et honoraires d'avocat ainsi que les frais de déplacement et les faux frais exposés (copies, taxes, timbres, téléphone,…) qu'il serait injuste de laisser à l'unique charge de la partie de Maître Pierrot SCHILTZ compte tenu de l'attitude ayant conduit au litige évaluée à 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes du dispositif de ses conclusions de synthèse du 21 mars 2023, la société SOCIETE6.) a, pour sa part, demandé à voir :

- quant à la forme, principalement, déclarer l'assignation du 25 mars 2021 nulle pour libellé obscur;

- en conséquence déclarer l'assignation du 21 avril 2022 nulle,

- donner acte à la société SOCIETE6.) qu'elle sollicite un jugement séparé sur ce point,

- subsidiairement, déclarer l'assignation du 21 avril 2022 nulle pour libellé obscur,

- donner acte à la société SOCIETE6.) qu'elle sollicite un jugement séparé sur ce point,

- plus subsidiairement, dire que les demandes formulées par les parties requérantes originelles PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) échappent à la compétence *ratione valoris* du Tribunal,

- donner acte à la société SOCIETE6.) qu'elle sollicite un jugement séparé sur ce point,

- quant au fond, donner acte à la société SOCIETE6.) qu'elle conteste toutes revendications à son encontre,

- lui donner acte qu'elle se réserve le droit de conclure plus amplement sur le fond si les moyens de nullité et d'incompétence devaient être rejetés,

- en tout état de cause, débouter la partie demanderesse en intervention de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure,

- la débouter encore de sa demande en condamnation de la société SOCIETE6.) aux frais et dépens de l'instance,

- la condamner reconventionnellement aux frais et dépens ainsi qu'à payer à la société SOCIETE6.) la somme de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de ses conclusions de synthèse du 17 octobre 2023, la société SOCIETE9.) a, pour sa part, demandé à voir :

- juger que l'assignation du 25 mars 2021 est nulle pour cause de libellé obscur,

- partant, juger que la nullité de l'assignation du 25 mars 2021 entraîne la nullité de l'assignation en intervention du 21 avril 2022,

- subsidiairement, se déclarer incompétent *ratione valoris* pour connaître du litige,

- très subsidiairement, dire la demande du SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES à l'égard de la société SOCIETE3.) irrecevable pour défaut de qualité à agir du SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES,

- partant, dire l'assignation en intervention du 21 avril 2022 sans objet,

- en tout état de cause, condamner la société SOCIETE3.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Brice OLINGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de leur demande, **PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE12.), le SOCIETE19.) et PERSONNE18.)** font exposer que PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.) et PERSONNE12.) seraient chacun propriétaire d'un lot de copropriété dans la résidence « ENSEIGNE1.) », située à L-ADRESSE10.).

Par acte notarié du 6 juin 2011, PERSONNE18.) aurait acquis, ensemble avec PERSONNE20.), un lot de copropriété dans la résidence « ENSEIGNE1.) ». Les travaux de terrassement et de fondation auraient alors juste été achevés.

Depuis l'achèvement de la construction, les copropriétaires auraient constaté de nombreux vices affectant leur lot respectif de copropriété. Les parties communes seraient également affectées de nombreux vices et malfaçons.

Par ordonnance de référé du 10 mai 2016, une expertise aurait été ordonnée. Elle aurait été réalisée par l'expert KINTZELE qui aurait rendu un rapport d'expertise en date du 26 septembre 2018 dans lequel il aurait chiffré les coûts de remise en état ainsi que les moins-values aux montants suivants :

Lot de Mme PERSONNE21.):	6.086,34.- euros TTC
Lot de Mme PERSONNE22.):	3.013,92.- euros TTC
Lot de Mr DAVID:	1.049,90.- euros TTC
Lot de Mr PERSONNE23.):	1.162,98.- euros TTC
Lot de Mr PERSONNE24.):	6.674,56.- euros TTC
Lot de Mr PERSONNE25.) :	1.807,30.- euros TTC
Lot de Mme PERSONNE26.):	1.000,00.- euros TTC
Acoustique :	21.528,00.- euros TTC

Copropriété : 77.406,72.- euros TTC

Total: 118.729,72.- euros TTC

Les copropriétaires auraient eu des doutes quant au chiffrage effectué par l'expert KINTZELE, de sorte qu'ils auraient demandé l'avis d'un deuxième expert. Ainsi, l'expert KOUSMANN aurait rendu un rapport en date du 9 juillet 2020. Son rapport aurait été beaucoup plus détaillé. Il aurait retenu les chiffres suivants :

Lot de Mme PERSONNE21.): 6.700,00.- euros
Lot de Mme PERSONNE22.): 3.000,00.- euros
Lot de Mr DAVID: 7.100,00.- euros
Lot de Mr PERSONNE23.): 4.200,00.- euros
Lot de Mr PERSONNE24.): 10.550,00.- euros
Lot de Mr PERSONNE25.): 17.400,00.- euros
Copropriété : 468.700,00.- euros

[71.400 +3.600 + 4.500 +4.000 + 4.000 + 800 +4.000 + 6.200 +3.000 + 2.000 + 3.250 + 7.400 + 9.300 + 1.550 + 2.000 + 1.000 + 2.300 + 4.000 + 5.800 + 4.000 + 1.550 + 10.000 + 3.600 +6.000 + 6.200 + 2.000 + 4.000 + 9.500 + 1.200 + 1.000 + 163.500 + 2.000 + 16.000 + 76.800 +4.000 +8.600 +7.500 + 1.150]

Subtotal: 517.650,00.- euros

Lot de Mme PERSONNE26.): 9.000,00.- euros

Total: 526.650,00.- euros.

Craignant que la société SOCIETE3.) ait de sérieuses difficultés financières, PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE12.) et le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES auraient fait pratiquer une saisie-arrêt sur ses comptes bancaires.

Au printemps 2022, PERSONNE18.) aurait constaté des traces d'humidité dans son appartement. Elle aurait signalé le sinistre au syndic de la résidence qui, après discussion avec l'assureur de la résidence, la société SOCIETE20.), aurait mandaté le bureau d'étude SOCIETE21.) d'analyser le sinistre, ses causes et de rédiger un rapport. Un rapport d'expertise aurait été rendu en date du 10 juin 2022 par PERSONNE27.) et PERSONNE28.). Les traces d'humidité proviendraient de vices, défauts et malfaçons affectant la façade, partie commune.

Vu la dégradation rapide de la résidence, la remise en état de la façade et de l'appartement de PERSONNE18.) aurait été votée lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 avril 2024.

Avant d'entamer les travaux de réfection, un constat des lieux aurait été réalisé par l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en date du 5 juillet 2024. Les mandataires des parties ainsi que leurs mandants respectifs auraient été invités à prendre part audit constat.

Au vu de la situation désastreuse de l'appartement de PERSONNE18.), cette dernière aurait été contrainte de quitter son appartement en décembre 2022.

En droit, les copropriétaires et le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES font exposer que leurs débats se limiteraient aux points mentionnés dans l'avis du Tribunal du 27 mars 2023.

Concernant les actes introductifs d'instance du 25 mars 2021 et du 30 mars 2022 et la qualité à agir du SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES, ils font valoir qu'une assemblée générale aurait été tenue en date du 15 juillet 2020 lors de laquelle la résolution aurait été prise à l'unanimité de donner mandat à Maître Anne BAULER pour introduire une action en justice à l'encontre de la société SOCIETE3.).

Le syndic aurait donc été valablement autorisé pour intenter une action en justice conformément à l'article 14, alinéa 5 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

La société SOCIETE3.) n'aurait, suite à la communication du procès-verbal d'assemblée générale précité, pas maintenu ses contestations à cet égard.

Dans la mesure où la société SOCIETE8.) et la société SOCIETE9.) se seraient ralliées aux conclusions de la société SOCIETE3.) quant au moyen tiré du défaut de qualité à agir du SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES, il y aurait lieu de considérer que celles-ci auraient également abandonné leurs contestations à cet égard.

Le maintien des contestations de la société SOCIETE4.) sur ce point manquerait de pertinence.

Quant la compétence *ratione valoris* du Tribunal, les parties demanderesses font valoir qu'elles agiraient sur base d'un titre commun conformément à l'article 10 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que le Tribunal serait compétent. Elles auraient, en effet, la qualité commune de copropriétaires. La compétence *ratione valoris* se déterminerait partant d'après la somme totale réclamée.

Les parties demanderesses contestent l'argumentation des parties adverses sur ce point et signalent, en outre, que le taux de compétence était, au jour de l'introduction de la première assignation, le 25 mars 2021, de 10.000.- euros et non pas de 15.000.- euros.

Concernant le moyen de nullité tiré du libellé obscur soulevé par les parties adverses, les parties demanderesses font tout d'abord valoir que les parties assignées en intervention, n'auraient pas qualité pour soulever le moyen de nullité tiré du libellé obscur de

l'assignation principale, mais uniquement de l'assignation de mise en intervention dirigée à leur encontre.

Pour le surplus, les parties demanderesses soutiennent que le moyen de nullité ne serait pas fondé. Une absence de ventilation de la demande entre les parties demanderesses ne pourrait pas lui être reprochée. L'acte d'assignation sous forme de dénonciation de saisie-arrêt avec assignation en validité devrait être considéré dans sa globalité et comprendrait, la requête en saisie-arrêt du 16 février 2021, l'ordonnance présidentielle du 3 mars 2021, l'acte de saisie-arrêt du 22 mars 2021 et la dénonciation de saisie-arrêt avec assignation en validité du 25 mars 2021. La requête en saisie-arrêt mentionnerait une ventilation entre les parties demanderesses.

La société SOCIETE4.) aurait, en outre, conclu au fond, de sorte qu'elle ne rapporterait pas la preuve d'un grief dans son chef. Un tel grief serait toutefois nécessaire pour que l'exception de nullité soit recevable.

Les parties défenderesses ne seraient, en outre, pas cohérentes, puisqu'elles soulèveraient ensuite l'incompétence *ratione valoris* du Tribunal par rapport à certaines parties demanderesses, ce qui démontrerait qu'elles ont parfaitement été en mesure d'analyser les différentes demandes ventilées entre les parties demanderesses.

Les parties demanderesses déclarent ensuite se rapporter à prudence concernant la recevabilité de l'assignation en intervention du 21 avril 2022.

Concernant l'assignation du 27 octobre 2022, introduite par PERSONNE18.) et par rapport au moyen d'incompétence *ratione valoris* soulevé par la société SOCIETE3.), les parties demanderesses font valoir qu'il y aurait lieu de prendre en compte toutes les demandes de PERSONNE18.) pour déterminer le taux de compétence du Tribunal, y compris les frais d'expertise qu'elle aurait été contrainte de payer.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de considérer que l'appréciation de la valeur de la demande par le demandeur ne serait pas souveraine. La juridiction aurait la possibilité, et même le devoir, de déterminer elle-même la valeur réelle du litige. En l'espèce, la valeur réelle de la demande de PERSONNE18.) serait largement supérieure au taux de compétence du Tribunal. En effet, l'estimation budgétaire de la société SOCIETE22.) pour la réfection de l'appartement de PERSONNE18.) s'élèverait au montant de 41.150.- euros. De ce fait, le Tribunal devrait se déclarer compétent pour connaître de la demande de PERSONNE18.).

La société **SOCIETE3.)** soulève l'incompétence *ratione valoris* du Tribunal pour connaître des demandes introduites par exploit d'huissier du 25 mars 2021 par PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.). Leurs demandes seraient inférieures au taux de compétence qui, au jour de l'introduction de leur demande, aurait dû dépasser le montant de 10.000.- euros.

Les parties demanderesses précitées n'agiraient pas sur base d'un titre commun, tel que prévu à l'article 10 du Nouveau Code de procédure civile. Elles agiraient sur base de titres distincts, à savoir leur acte de vente en état futur d'achèvement. Elles auraient donc chacune une individualité propre et spécifique. Il n'y aurait pas non plus connexité entre leurs demandes, alors que l'issue de chaque demande serait sans incidence sur les autres.

La société SOCIETE3.) sollicite la condamnation des parties demanderesses précitées au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Concernant l'assignation en intervention du 21 avril 2022, la société SOCIETE3.) fait valoir qu'elle serait confrontée à des demandes formulées par le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES et divers copropriétaires en raison de vices et malfaçons qui affecteraient la résidence. Deux ordonnances de référé-expertise auraient été rendues en date du 10 mai 2016 par lesquels l'expert PERSONNE29.) aurait été nommé expert. Les sociétés SOCIETE6.), SOCIETE8.) et SOCIETE4.) y auraient volontairement participé. Le rapport rendu par l'expert lui aurait imposé de mettre en intervention les parties assignées en intervention.

La société SOCIETE3.) aurait souscrit auprès de la société SOCIETE4.) une police « Assurance – Contrôle » n°NUMERO9.) ayant pour objet de garantir, pour la résidence, les garanties biennales et décennales conformément aux articles 1792 et 2270 du Code civil. Les garanties auraient pris effet le 9 juillet 2013 suite à la délivrance, par le bureau de contrôle SOCIETE9.) du rapport SOCIETE23.) de fin de travaux ne comportant aucune réserve.

Sur base de ladite police d'assurance, la société SOCIETE4.) devrait être condamnée à tenir quitte et indemne la société SOCIETE3.) de toute condamnation susceptible d'être prononcée à son encontre.

La société SOCIETE6.) aurait été chargée par la société SOCIETE3.) des travaux de construction de la résidence. Cette dernière devrait donc également tenir quitte et indemne la société SOCIETE3.) de toute éventuelle condamnation susceptible d'être prononcée à son encontre en relation avec les travaux réalisés par la société SOCIETE6.).

La société SOCIETE8.) aurait été chargée de la réalisation de divers travaux dont l'ensemble des caissons de volets roulants des fenêtres des différents lots composant la résidence. Elle aurait indiqué lors de l'expertise qu'elle allait entreprendre des réglages afin d'améliorer les performances acoustiques. Il semblerait toutefois qu'elle ne serait ensuite jamais intervenue. Au vu des reproches qui seraient adressés à la société SOCIETE3.) dans ce contexte, celle-ci aurait intérêt à faire intervenir la société SOCIETE24.) au présent litige afin que cette dernière, la tienne, le cas échéant, quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre par rapport aux travaux qu'elle a réalisés.

La société SOCIETE3.) aurait conclu avec la société SOCIETE9.) une convention de contrôle technique par rapport aux ouvrages soumis à la garantie décennale et biennale. Cette dernière aurait rendu un rapport SOCIETE23.) de fin de travaux en date du 9 juillet 2013 aux termes duquel elle aurait émis un avis favorable général sans aucune réserve. Elle serait soumise, à l'instar des constructeurs, aux dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil. Sa mission aurait comporté celle de mettre en évidence toute insuffisance, respectivement tout défaut d'exécution du bâtiment. La société SOCIETE3.) aurait, partant, également intérêt à faire intervenir à l'instance la société SOCIETE9.). Cette dernière devrait la tenir quitte et indemne de toute condamnation, le cas échéant, prononcée à son encontre.

Quant au moyen tiré du libellé obscur de l'assignation en intervention pour absence de division de la demande, celui-ci serait à déclarer non fondé. La question ne se poserait pas, dans la logique d'un appel en garantie, sous l'angle de la division de la demande entre les parties défenderesses en intervention. Une telle division serait inutile, mais également impossible. En outre, l'absence de division n'empêcherait pas les parties défenderesses en intervention d'organiser leur défense. La question de savoir si une ou plusieurs des parties défenderesses en intervention devraient engager leur responsabilité pour tout ou une partie seulement des désordres serait à examiner dans le cadre des débats au fond.

Quant à l'assignation du 30 mars 2022, la société SOCIETE3.) fait valoir qu'elle serait à déclarer nulle pour cause de libellé obscur. Les parties demanderesses n'y préciseraient pas la part devant revenir à chacune, de sorte que l'objet de la demande ne serait pas suffisamment précisé et elle ne pourrait pas utilement choisir ses moyens de défense.

La société SOCIETE3.) fait encore valoir que le Tribunal devrait, par rapport à l'assignation précitée et suite à l'augmentation du taux de compétence, se déclarer incompétent *ratione valoris* pour connaître des demandes introduites par PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.).

A titre plus subsidiaire, elle soulève l'irrecevabilité de la demande en condamnation formulée par les parties demanderesses aux termes de son assignation du 30 mars 2022, sinon elle demande à voir déclarer cette demande sans objet, au motif que les mêmes parties auraient déjà demandé la condamnation de la société SOCIETE3.) à leur payer le montant en principal de 517.650.- euros dans leur assignation du 25 mars 2021.

La société SOCIETE3.) demande la condamnation de chacune des parties demanderesses à lui payer la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Concernant l'assignation introduite par PERSONNE18.) en date du 27 octobre 2022, la société SOCIETE3.) soulève l'incompétence *ratione valoris* du Tribunal pour connaître de la demande introduite par celle-ci. Les frais d'expertise judiciaire, y compris ceux découlant d'une expertise ordonnée par le juge des référés, feraient partie des dépens

liés à la procédure au fond. Ils ne pourraient pas être pris en considération pour la détermination du taux du ressort. La valeur totale de ses prétentions s'élèverait partant au montant de 13.834,40.- euros et n'atteindrait pas le taux de compétence du Tribunal. Seul le montant indiqué par PERSONNE18.) dans son exploit d'assignation serait à prendre en considération. Elle ne pourrait pas se prévaloir du fait que depuis l'introduction de la demande, la situation se serait dégradée, de sorte que le coût de remise en état serait, à présent, plus élevé.

La société SOCIETE3.) demande la condamnation de PERSONNE18.) à lui payer un montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société **SOCIETE4.)** déclare soulever *in limine litis* la nullité de l'exploit d'assignation du 25 mars 2021 pour cause de libellé obscur.

Elle serait en droit, en tant que partie défenderesse en intervention de soulever ce moyen à l'encontre de l'assignation principale.

Les parties demanderesses n'exposeraient pas le montant réclamé par chacune d'entre elles. Elles se contenteraient de demander la condamnation à un montant global de 522.650.- euros.

La portée et le sens de l'acte introductif d'instance ne pourraient être éclaircis par des actes antérieurs que si l'acte introductif d'instance y aurait renvoyé expressément et intrinsèquement. Tel n'aurait pas été le cas en l'espèce. L'assignation du 25 mars 2021 aurait, plus particulièrement, dû comporter un renvoi exprès et intrinsèque à la requête en autorisation de saisie-arrêt. Les parties demanderesses auraient, en outre, été contraintes de clarifier la ventilation de leur demande dans leurs conclusions du 13 septembre 2024.

En l'absence de cette ventilation, la société SOCIETE4.) ne serait pas en mesure d'identifier concrètement, pour chacun des demandeurs, le risque de décaissement auquel elle serait exposée dans l'hypothèse où le Tribunal devait décider que la couverture d'assurance s'appliquerait et que les demandes relèveraient de la garantie prévue dans la police d'assurance contrôle.

L'exploit d'assignation du 25 mars 2021 serait également entaché de nullité pour défaut de pouvoir pour agir du syndic et du fait d'un mandat à objet imprécis.

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 juillet 2020, les copropriétaires auraient donné mandat à Maître Anne BAULER d'introduire une action en justice.

Or, aux termes de l'article 14, paragraphe 5 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'autorisation de l'assemblée générale devrait être donnée au syndic pour agir en justice et, le cas échéant, pour charger un avocat de la sauvegarde des intérêts du syndicat.

L’action en justice serait partant irrecevable pour avoir été introduite par un syndic dépourvu du pouvoir d’agir.

Il s’y ajouterait que l’objet de la demande ne serait pas suffisamment précisé dans le procès-verbal de l’assemblée générale des copropriétaires du 15 juillet 2020.

L’assemblée aurait donné mandat à Maître Anne BAULER d’introduire une action civile en indemnisation pour vices, malfaçons et non-conformités dirigée à l’encontre de la société SOCIETE3.).

Or, pour être valable, l’autorisation devrait préciser la nature de la procédure à entreprendre, elle devrait identifier les personnes à assigner et définir l’objet de la demande et indiquer, en l’espèce, les dommages ou malfaçons constatés susceptibles d’engager la responsabilité décennale.

La nullité de l’assignation principale pour cause de libellé obscur, sinon pour défaut de pouvoir, entraînerait, par conséquent, la nullité de l’assignation en intervention du 21 avril 2022.

A titre subsidiaire, même en l’absence de nullité de l’assignation principale du 25 mars 2021, l’assignation en intervention du 21 avril 2022 n’en resterait pas moins nulle pour cause de libellé obscur.

En effet, le libelle de la demande ne permettrait pas de vérifier quelle part serait réclamée à chacune des parties défenderesses en intervention. Dans son assignation en intervention, la société SOCIETE3.) ne diviserait pas sa demande entre les parties défenderesses en intervention, ce qui causerait grief à la société SOCIETE4.) qui serait entravée dans le choix de ses moyens de défense.

La société SOCIETE4.) soulève, à titre encore plus subsidiaire, l’irrecevabilité des demandes des parties demanderesses au motif que le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES exercerait des droits qui appartiendraient aux copropriétaires et réciproquement. En d’autres termes, il exercerait des droits qui ne seraient pas les siens et chaque copropriétaire exercerait des droits qui ne seraient pas les siens.

A titre encore plus subsidiaire, la société SOCIETE4.) demande à voir déclarer les demandes des parties demanderesses non fondées. Elle développe les faits et rétroactes et procède à l’analyse du bien-fondé des demandes. Le fond de la demande n’étant pas examiné à ce stade, le Tribunal reviendra, le cas échéant, au moyens et prétentions développés dans ce contexte par la société SOCIETE4.), lorsqu’il examinera le bien-fondé des demandes.

La société **SOCIETE8.)** déclare se rallier aux conclusions de la société SOCIETE4.), de la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE9.) quant au moyen de nullité de l’exploit d’assignation du 25 mars 2021 pour cause de libellé obscur, en l’absence de ventilation

de la demande par les parties demanderesses, entraînant la nullité de l'exploit d'assignation en intervention du 21 avril 2022.

Elle se rallie aux mêmes conclusions quant au moyen de nullité de l'exploit d'assignation en intervention du 21 avril 2022.

Elle serait, en tant que partie défenderesse en intervention, en droit de soulever la nullité de l'exploit d'assignation principale. Son grief résiderait dans l'entrave et la gêne portée à l'organisation de sa défense. Elle ignorerait le montant qui lui serait réclamé, de même que le montant réclamé par chacune des parties demanderesses dans leur assignation principale.

La société SOCIETE8.) déclare également faire siens les développements de la société SOCIETE4.), de la société SOCIETE6.) et de la société SOCIETE9.) concernant le moyen tiré du défaut de qualité à agir du SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES ainsi que le moyen tiré de l'incompétence *ratione valoris* du Tribunal par rapport à PERSONNE11.), PERSONNE30.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.) et PERSONNE12.), les demandes de ces parties étant inférieures au taux de compétence du Tribunal de 10.000.- euros au moment de l'introduction des demandes en justice. Il y aurait lieu d'apprécier les demandes visant des titres distincts séparément.

La société SOCIETE8.) procède ensuite à l'analyse du respect des délais de garantie biennale et décennale et expose ses prétentions et moyens au fond. Le fond de la demande n'étant pas examiné à ce stade par le Tribunal, il y a lieu d'y revenir, le cas échéant, dans le cadre de l'examen du bien-fondé des demandes.

La société **SOCIETE6.)** déclare également se rallier aux conclusions de la société SOCIETE4.) quant au moyen de nullité de l'exploit d'assignation du 25 mars 2021 pour cause de libellé obscur. Les parties demanderesses resteraient en défaut de ventiler leur demande entre elles. Une telle irrégularité désorganiserait sa défense. La nullité de l'assignation principale entraînerait la nullité de l'assignation en intervention du 21 avril 2022. Cette dernière serait, en tout état de cause, à déclarer nulle. Elle ferait siens, dans ce contexte, les développements de la société SOCIETE4.). Ainsi la demande devrait également être divisée du côté de la défense. Tel ne serait pas le cas en l'espèce.

La société SOCIETE6.) déclare ensuite se rallier aux conclusions de la société SOCIETE3.) quant au moyen d'incompétence *ratione valoris* pour connaître des demandes de PERSONNE11.), PERSONNE30.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.). Chacune des parties agirait pour obtenir réparation d'un préjudice personnel. Il n'existerait pas de titre commun entre eux.

La société **SOCIETE9.)** déclare se rallier aux conclusions de la société SOCIETE3.), de la société SOCIETE4.) et de la société SOCIETE6.) quant au moyen de nullité tiré du défaut de qualité à agir du SOCIETE19.), du moyen d'incompétence *ratione valoris* du Tribunal et du moyen de nullité pour cause de libellé obscur.

2. Appréciation du Tribunal

2.1. Remarque préliminaire et délimitations

La société SOCIETE4.) soulève l'irrecevabilité de certaines demandes en ce que le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES exercerait des droits qui appartiendraient aux copropriétaires et vice versa.

En d'autres termes, la société SOCIETE4.) remet en cause la qualité à agir des parties demanderesses par rapport à certaines demandes.

En l'espèce et d'une manière générale, les parties demanderesses demandent l'indemnisation du dommage qu'elles auraient subi par le fait des désordres qui affecteraient leur lot, respectivement les parties communes de la résidence « ENSEIGNE1.) ».

Le Tribunal rappelle que la qualité à agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice. Il ne s'agit pas d'une condition particulière de recevabilité de l'action en justice lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, car, en principe, le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir la sanction. La question de savoir si la personne est réellement titulaire du droit qu'elle invoque relève alors du fond du droit.

Ainsi en principe, celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention a aussi la 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 personnel à agir en justice et a donc qualité à agir (Cour d'appel 20 mars 2002, numéro 25592 du rôle).

La question de savoir si les parties demanderesses sont bien titulaires du droit à indemnisation qu'elles invoquent sera partant analysé dans le cadre de l'examen au fond de leurs demandes et n'est dès lors pas à examiner dans le cadre du présent jugement limité.

La question du respect des délais de garantie biennale et décennale relève également de l'examen au fond des demandes, entraînant, le cas échéant, une irrecevabilité au fond de la demande, et n'est dès lors pas à examiner dans le cadre du présent jugement limité.

2.2. Quant à l'exception de nullité pour cause de libellé obscur de l'exploit d'assignation du 25 mars 2021

La société SOCIETE4.), la société SOCIETE6.), la société SOCIETE8.) et la société SOCIETE9.), déclarent soulever l'exception de nullité de l'exploit d'assignation du 25 mars 2021 pour absence de ventilation des demandes entre les parties demanderesses.

Les parties demanderesses font valoir que les parties défenderesses en intervention n'auraient pas qualité pour soulever l'exception de nullité pour cause de libellé obscur de l'assignation principale, n'étant pas partie à l'instance introduite par l'exploit d'assignation du 25 mars 2021.

Il convient de relever que la partie qui peut soulever l'exception de nullité pour cause de libellé obscur est d'abord celle contre laquelle l'acte irrégulier a été dirigé, ou celle à qui l'acte est destiné. C'est ensuite celle qui subit un grief du fait de l'irrégularité de l'acte la concernant. Il n'y a pas à distinguer suivant que la partie concernée est défenderesse ou demanderesse, appelante ou intimée, appelée en intervention ou en garantie (JurisClasseur Procédure civile, fascicule 137 : Verbo : Nullité des actes de procédure : Vices de forme).

Il s'ensuit que les parties défenderesses sur intervention, la société SOCIETE4.), la société SOCIETE8.), la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE9.), auxquels un éventuel libellé obscur de la demande principale est susceptible de causer un grief, sont en droit de soulever l'exception de nullité pour cause de libellé obscur de l'assignation principale.

L'article 154, alinéa 1er, du Nouveau Code de procédure civile dispose que l'exploit d'ajournement doit contenir, à peine de nullité, l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens.

Aux termes de cette disposition, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande, sont requises. La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à PERSONNE31.) : L'exception obscuri libelli, p. 290).

Le libellé obscur s'apprécie sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée par des conclusions subséquentes, par la simple référence aux pièces versées en cause ou à la correspondance échangée entre parties (CSJ 27 février 2013, n°37833 du rôle). La partie assignée doit, en effet, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. Ainsi, l'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (TAL, 30 novembre 1979, Pas. 25, p. 69 ; TAL, 26 juin 1997, n° 55166 du rôle).

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

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

Une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cass. 12 mai 2005, Pas. 33, p. 53).

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour 5 juillet 2007, n°30520 du rôle).

De nombreuses décisions retiennent que pour échapper au reproche du libellé obscur, les demandeurs qui agissent en commun dans un même exploit ne peuvent se limiter à revendiquer un montant global, mais doivent préciser la part devant revenir à chacun d'eux (Cour 26 mai 2005, numéro 28372 du rôle ; TAL, 8e ch., 23 décembre 2008, numéro 68288 et 71902 du rôle ; Cour 11 février 2009, numéro 31971 du rôle ; Cour 7 juillet 2010, Pas. 35, page 251 ; TAL, 6e ch., 1er décembre 2011, BIJ 8/2014 ; TAL, 8e ch., 6 décembre 2011, numéro 130572 du rôle ; TAL 1e ch., 7 mai 2014, Pas. 37, page 211 ; Cour 13 mai 2015, numéro 39870 du rôle ; TAL 17 mars 2017, 11e ch., numéro 170364 et 172503 du rôle ; TAL, 8e ch., 5 décembre 2017, numéro 183224 du rôle).

Il a été fait exception à l'obligation de ventilation en cas de demandes indivisibles (Cour 16 mai 2017, numéro 31218 du rôle : les parties demanderesses agissaient en vertu du même contrat).

Des décisions moins nombreuses décident au contraire que les parties agissant collectivement ne sont pas tenues de ventiler la demande entre elles et sont recevables à demander condamnation à un montant global (Cour 26 janvier 2006, numéro 29641 et 29787 du rôle ; Cour 8 mars 2006, numéro 29622 du rôle).

Il ne saurait faire de doute que l'exploit d'assignation par lequel deux ou plusieurs parties demanderesses demandent à se voir allouer un montant global sans déterminer la part de ce montant devant revenir à chacune d'elle est *a priori* affecté d'un manque de clarté en ce qui concerne les revendications respectives des parties demanderesses.

En l'espèce, l'acte de dénonciation de saisie-arrêt avec assignation en validité du 25 mars 2021 fait référence à l'exploit de saisie-arrêt du 22 mars 2021 dont une copie entière et conforme a été signifiée, ensemble avec l'acte de dénonciation.

L'exploit de saisie-arrêt du 22 mars 2021 précise, quant à lui : « *En vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur Frédéric MERSCH, Vice-Président du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, en remplacement de Monsieur le Président, exécutoire sur minute et avant l'enregistrement et nonobstant opposition ou appel et sans caution en date du 03 mars 2021, mise au bas d'une requête à lui présentée en date du 1er mars 2021 par Maître Anne BAULER, avocat à la Cour, desquelles ordonnance et requête sont annexées au présent acte* ».

Il découle de ce qui précède que l'exploit de dénonciation renvoie expressément à l'exploit de saisie-arrêt qui renvoie expressément à la requête en autorisation de saisie-arrêt et à l'ordonnance présidentielle rendue sur base de ladite requête.

L'ordonnance présidentielle du 3 mars 2021, la requête en autorisation de saisir-arrêter du 1er mars 2021 et l'exploit de saisie-arrêt du 22 mars 2021 ont, en outre, été signifiés à la société SOCIETE3.), ensemble avec l'acte de dénonciation de saisie-arrêt avec assignation en validité du 25 mars 2021. Ces documents forment avec l'exploit de dénonciation un tout et en font partie intégrante.

Il s'ensuit que les parties défenderesses en intervention ne sauraient se fonder sur le seul exploit de dénonciation de saisie-arrêt pour prétexter ne pas comprendre l'objet de la demande.

En l'espèce, les parties demanderesses exposent, dans leur requête en autorisation de saisie-arrêt du 1er mars 2021, par rapport aux conclusions de l'expert KOUSMANN que :

« *Son rapport aurait été beaucoup plus détaillé. Il aurait retenu les chiffres suivants :*

Lot de Mme PERSONNE21.): 6.700,00.- euros
Lot de Mme PERSONNE22.): 3.000,00.- euros
Lot de Mr DAVID: 7.100,00.- euros
Lot de Mr PERSONNE23.): 4.200,00.- euros
Lot de Mr PERSONNE24.): 10.550,00.- euros
Lot de Mr PERSONNE25.): 17.400,00.- euros

Copropriété : 468.700,00.- euros

[71.400 +3.600 + 4.500 +4.000 + 4.000 + 800 +4.000 + 6.200 +3.000 + 2.000 + 3.250 + 7.400 + 9.300 + 1.550 + 2.000 + 1.000 + 2.300 + 4.000 + 5.800 + 4.000 + 1.550 + 10.000 + 3.600 +6.000 + 6.200 + 2.000 + 4.000 + 9.500 + 1.200 + 1.000 + 163.500 + 2.000 + 16.000 + 76.800 +4.000 +8.600 +7.500 + 1.150]

Subtotal: 517.650,00.- euros ».

Le montant précité de 517.650.- euros correspond à celui pour lequel les parties demanderesses sollicitent, dans leur requête, l'autorisation de pratiquer saisie-arrêt.

Il s'ensuit que la demande a été ventilée à suffisance de droit entre les parties demanderesses dans leur requête en autorisation de saisie-arrêt pour que les parties défenderesses en intervention ne puissent pas se méprendre sur l'objet de la demande, telle que ventilée, et pour qu'elles aient été en mesure d'organiser leur défense.

Le moyen de nullité tiré du libellé obscur de l'exploit d'assignation du 25 mars 2021 n'est partant pas fondé.

2.3. Quant à l'exception de nullité pour cause de libellé obscur de l'exploit d'assignation du 21 avril 2022

Les parties défenderesses en intervention soutiennent que l'exploit d'assignation en intervention du 21 avril 2022 encourrait, en tout état de cause, la nullité pour cause d'absence de ventilation entre elles, parties défenderesses en intervention.

La société SOCIETE3.) fait valoir qu'elle aurait assigné en intervention les sociétés SOCIETE4.), SOCIETE6.), SOCIETE8.) et SOCIETE9.) aux fins de s'entendre condamner à la tenir quitte et indemne de toutes condamnations qui seraient le cas échéant prononcées à son encontre.

La société SOCIETE3.) explique qu'elle aurait intérêt à voir intervenir les sociétés précitées au litige principal. Elle aurait souscrit auprès de la société SOCIETE4.) une police « *Assurance – Contrôle* » n°NUMERO9.) ayant pour objet de garantir, pour la résidence, les garanties biennales et décennales conformément aux articles 1792 et 2270 du Code civil.

Sur base de ladite police d'assurance, la société SOCIETE4.) devrait être condamnée à la tenir quitte et indemne de toute condamnation susceptible d'être prononcée à son encontre.

La société SOCIETE6.) aurait, quant à elle, été chargée de réaliser les travaux de construction de la résidence. Elle devrait donc également la tenir quitte et indemne de toute éventuelle condamnation susceptible d'être prononcée à son encontre en relation avec les travaux qu'elle a réalisés.

La société SOCIETE8.) aurait été chargée de la réalisation de divers travaux dont l'ensemble des caissons de volets roulants des fenêtres des différents lots composant la résidence. Au vu des reproches qui seraient adressés à la société SOCIETE3.), la société SOCIETE8.) devrait la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre en relation avec les prestations réalisées par celle-ci.

Quant à la société SOCIETE9.), la société SOCIETE3.) fait valoir qu'elles auraient conclu ensemble une convention de contrôle technique par rapport aux ouvrages soumis à la garantie décennale et biennale. Elle devrait donc la tenir quitte et indemne de toute éventuelle condamnation prononcée à son encontre au cas où un défaut dans l'accomplissement de sa mission était à constater.

La jurisprudence décide que la demande doit être divisée du côté de la défense pour permettre aux défendeurs d'organiser leur défense, en retenant soit que cette division doit être expresse (TAL 14 février 1898 et Cour 21 avril 1899, Pas. 5, page 392 ; Cour 23 février 1959, Pas. 17, p. 407), soit que cette division doit résulter ou pouvoir être déduite des éléments figurant dans l'exploit d'assignation (TAL 17e ch., 13 mars 2013, numérosNUMERO10.) et 141377 du rôle).

Dans son exploit d'assignation en intervention, la société SOCIETE3.) demande à être tenue quitte et indemne par chacune des parties défenderesses en intervention de toute condamnation prononcée à son encontre et, le cas échéant, pour la totalité du dommage dont elle pourrait être tenue pour responsable. Elle explique, par ailleurs, les raisons pour lesquelles les parties défenderesses en intervention devraient intervenir au litige et dans quelle mesure leur responsabilité respective est susceptible d'être engagée dans le cadre dudit litige. L'exposé des faits est partant suffisamment clair pour permettre aux parties défenderesses de préparer utilement leur défense.

Quant à l'absence de ventilation entre les parties défenderesses en intervention, le Tribunal considère que la question ne se pose pas sous l'angle de la division de la demande entre les parties défenderesses en intervention, celles-ci étant assignées en intervention et tenues chacune, en fonction de l'issue du litige, de tout le dommage. Dans la logique de la demande telle que formulée, une division de la demande était impossible, puisque la question de savoir si l'une ou plusieurs des parties défenderesses encourent une responsabilité par rapport au dommage subi nécessite un examen au fond de l'affaire et n'est pas à toiser à ce stade.

En tout état de cause, les parties défenderesses en intervention restent en défaut de démontrer le grief qui leur aurait été causé par une absence de ventilation de la demande en garantie entre elles, alors qu'elles sont parfaitement au courant du contexte dans lequel elles sont attraites au présent litige et qu'elles sont donc parfaitement en mesure d'organiser leur défense.

L'exploit d'assignation du 21 avril 2022 ne saurait dès lors encourir la nullité du fait de l'absence de division de la demande entre les parties défenderesses en intervention.

Le moyen de nullité tiré du libellé obscur de l'exploit d'assignation du 21 avril 2022 n'est partant pas fondé.

2.4. Quant à l'exception de nullité pour cause de libellé obscur de l'exploit d'assignation du 30 mars 2022

La société SOCIETE3.) fait valoir que l'exploit d'assignation du 30 mars 2022 serait à déclarer nul pour cause de libellé obscur. Les parties demanderesses n'y préciseraient pas la part devant revenir à chacune, de sorte que l'objet de la demande ne serait pas suffisamment précisé et qu'elle ne pourrait pas utilement choisir ses moyens de défense.

Le Tribunal renvoie ici au point 2.2. du présent jugement et à ses développements quant au moyen de nullité invoqué par rapport à l'exploit d'assignation du 25 mars 2021.

En l'espèce, l'acte de dénonciation de saisie-arrêt avec assignation en validité du 30 mars 2022 fait référence à l'exploit de saisie-arrêt du 25 mars 2022 dont une copie entière et conforme a été signifiée, ensemble avec l'acte de dénonciation.

L'exploit de saisie-arrêt du 25 mars 2022 précise, quant à lui : « *En vertu d'une ordonnance rendue par Madame Christina LAPLUME, Vice-Président, en remplacement de Monsieur le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, légitimement empêché, en date du 8 mars 2022, ladite ordonnance exécutoire sur minute et avant l'enregistrement, nonobstant opposition ou appel et sans caution mise au bas d'une requête déposée au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, desquelles ordonnance et requête sont annexées au présent acte* ».

Il convient donc de relever que l'exploit de dénonciation renvoie expressément à l'exploit de saisie-arrêt, qui renvoie à la requête en autorisation de saisie-arrêt et à l'ordonnance présidentielle rendue sur base de ladite requête.

L'ordonnance présidentielle du 8 mars 2022, la requête en autorisation de saisir-arrêter du 7 mars 2022 et l'exploit de saisie-arrêt du 25 mars 2022 ayant été signifiés à la société SOCIETE3.), ensemble avec l'acte de dénonciation de saisie-arrêt avec assignation en validité du 30 mars 2022, ces documents forment avec l'exploit de dénonciation un tout et en font partie intégrante.

Il s'ensuit que la société SOCIETE3.) a pu prendre pleinement connaissance de l'ensemble de ces documents. Elle ne saurait partant se fonder sur le seul exploit de dénonciation de saisie-arrêt pour prétexter ne pas comprendre l'objet de la demande.

En l'espèce, les parties demanderesses exposent, dans leur requête en autorisation de saisie-arrêt du 8 mars 2022, par rapport aux conclusions de l'expert KOUSMANN que :

« *Son rapport aurait été beaucoup plus détaillé. Il aurait retenu les chiffres suivants :*

Lot de Mme PERSONNE21.):	*6.700,00.- euros*
Lot de Mme PERSONNE22.):	*3.000,00.- euros*
Lot de Mr DAVID:	*7.100,00.- euros*
Lot de Mr PERSONNE23.):	*4.200,00.- euros*
Lot de Mr PERSONNE24.):	*10.550,00.- euros*
Lot de Mr PERSONNE25.):	*17.400,00.- euros*

Copropriété : *468.700,00.- euros*

[71.400 +3.600 + 4.500 +4.000 + 4.000 + 800 +4.000 + 6.200 +3.000 + 2.000 + 3.250 + 7.400 + 9.300 + 1.550 + 2.000 + 1.000 + 2.300 + 4.000 + 5.800 + 4.000 + 1.550 + 10.000 + 3.600 +6.000 + 6.200 + 2.000 + 4.000 + 9.500 + 1.200 + 1.000 + 163.500 + 2.000 + 16.000 + 76.800 +4.000 +8.600 +7.500 + 1.150]

Subtotal: *517.650,00.- euros* ».

Le montant précité de 517.650.- euros correspond à celui pour lequel les parties demanderesses sollicitent, dans leur requête, l'autorisation de pratiquer saisie-arrêt.

Il s'ensuit que la demande a été ventilée à suffisance de droit entre les parties demanderesses dans leur requête en autorisation de saisie-arrêt pour que la société SOCIETE3.) ne puisse pas se méprendre sur l'objet de la demande, telle que ventilée, et pour qu'elle ait été en mesure d'organiser sa défense.

Le moyen de nullité tiré du libellé obscur de l'exploit d'assignation du 30 mars 2022 n'est partant pas fondé.

1.1. **Quant à la compétence *ratione valoris* du Tribunal**

La société SOCIETE3.) ainsi que les sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE9.) en intervention soulèvent l'incompétence *ratione valoris* du Tribunal pour connaître des demandes de PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) formulées dans leur exploit d'assignation du 25 mars 2021.

La société SOCIETE8.) soulève cette même incompétence du Tribunal par rapport aux mêmes parties demanderesses, y compris PERSONNE7.) et PERSONNE12.).

La société SOCIETE3.) soulève également l'incompétence *ratione valoris* du Tribunal pour connaître des demandes de PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) formulées dans leur exploit d'assignation du 30 mars 2022.

La société SOCIETE3.) soulève encore l'incompétence *ratione valoris* du Tribunal pour connaître de la demande de PERSONNE18.) formulée dans son assignation du 27 octobre 2022.

Elles font valoir que les demandes des parties demanderesses précitées, prises individuellement, ne dépasseraient pas le taux de compétence du Tribunal d'arrondissement au moment de l'introduction de leur demande. Elles n'agiraient, par ailleurs, pas sur base d'un titre commun, tel que prévu à l'article 10 du Nouveau Code de procédure civile, mais sur base de titres distincts, à savoir leur acte de vente en état futur

d'achèvement. Elles auraient donc chacune une individualité propre et spécifique. Il n'y aurait pas non plus connexité entre leurs demandes, alors que l'issue de chaque demande serait sans incidence sur les autres.

Les parties demanderesses font, au contraire, valoir qu'elles agiraient sur base d'un titre commun conformément à l'article 10 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que le Tribunal serait compétent. Elles auraient, en effet, la qualité commune de copropriétaires. La compétence *ratione valoris* se déterminerait partant d'après la somme totale réclamée.

Aux termes de leurs assignations du 25 mars 2021 et 30 mars 2022, les parties demanderesses sollicitent la condamnation de la société SOCIETE3.) à leur payer le montant principal de 517.650.- euros au titre de vices et malfaçons affectant la résidence.

Dans leurs requêtes en autorisation de saisir-arrêter des 3 mars 2021 et 8 mars 2022, les parties demanderesses précisent que l'expert KOUSMANN aurait rendu un rapport en date du 9 juillet 2020 dans lequel il aurait retenu les chiffres suivants :

Lot de Mme PERSONNE21.):	6.700,00.- euros
Lot de Mme PERSONNE22.):	3.000,00.- euros
Lot de Mr DAVID:	7.100,00.- euros
Lot de Mr PERSONNE23.):	4.200,00.- euros
Lot de Mr PERSONNE24.):	10.550,00.- euros
Lot de Mr PERSONNE25.):	17.400,00.- euros
Copropriété :	468.700,00.- euros

[71.400 +3.600 + 4.500 +4.000 + 4.000 + 800 +4.000 + 6.200 +3.000 + 2.000 + 3.250 + 7.400 + 9.300 + 1.550 + 2.000 + 1.000 + 2.300 + 4.000 + 5.800 + 4.000 + 1.550 + 10.000 + 3.600 +6.000 + 6.200 + 2.000 + 4.000 + 9.500 + 1.200 + 1.000 + 163.500 + 2.000 + 16.000 + 76.800 +4.000 +8.600 +7.500 + 1.150]

Total:	517.650,00.- euros

Dans son exploit d'assignation du 27 octobre 2022, PERSONNE18.) demande la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui payer le montant de 10.786,29.- euros correspondant au coût de remise en état des désordres affectant son appartement et le montant de 8.298,44.- euros correspondant aux frais d'expertise qu'elle aurait dû avancer.

Aux termes de l'article 10 du Nouveau Code de procédure civile, « *Lorsque plusieurs demandes formées par un ou plusieurs demandeurs contre un ou plusieurs défendeurs collectivement, en vertu d'un titre commun, sont réunies en une même instance, la compétence et le taux du ressort sont déterminés d'après la somme totale réclamée, sans égard à la part de chacun d'entre eux dans cette somme.* ».

Il résulte nécessairement et *a contrario* de cette disposition qu'au cas où de telles demandes sont formées en vertu de titres différents, la compétence et le taux du ressort sont déterminés d'après la valeur de chaque demande considérée isolément.

Le titre commun auquel se réfère l'article précité peut être défini comme étant la cause juridique génératrice des droits dont se prévalent les litisconsorts ou des obligations dont ils sont tenus (SOLUS et PERROT, Droit judiciaire privé, t.2, La compétence, Paris, Sirey, 1973, n°450).

Il n'y a dès lors pas de titre commun au sens de l'article 10 du Nouveau Code de procédure civile si les demandes formées par plusieurs demandeurs contre un ou plusieurs défendeurs, tout en procédant d'un même fait, supposent à l'égard de certains litisconsorts un titre distinct et relatif à des rapports juridiques différents de ceux qui sont à l'origine des autres demandes. C'est ainsi qu'il n'y a pas titre commun au sens de l'article 10 lorsque les demandes multiples ont une individualité spécifique, chacun des litisconsorts faisant valoir des droits et prétentions propres et distincts (Solus et Perrot, ibid ; TAL 10 mars 1993, numéro 45586 du rôle, TAL 29 avril 2015, numéro 157095 du rôle).

En l'espèce, même si PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE12.), le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES et PERSONNE18.) invoquent à la base de leur demande les mêmes faits, à savoir des vices et malfaçons tels que décrits dans les rapports d'expertise KINTZELE et KOUSMANN, il échet de constater qu'ils agissent chacun sur base de titres distincts.

Ainsi, le titre à la base des demandes de chacun des copropriétaires est leur acte de d'acquisition de leur lot, le cas échéant leur contrat de vente ou contrat de vente en état futur d'achèvement, tandis que le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES agit sur base de l'article 11 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et disposant que l'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique. L'article poursuit que ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes (…).

Les demandes de chacune des parties demanderesses ne procèdent partant pas d'un titre commun.

Il convient cependant de relever qu'il existe entre la demande du SOCIETE19.) et celle des autres copropriétaires un lien étroit et que la solution à la demande de l'un est de nature à avoir une influence sur la demande de l'autre, notamment par le fait que les demandes sont basées sur l'existence de désordres dont l'origine est susceptible d'être commune à chacun. Il s'ensuit que si les demandes étaient jugées séparément, il pourrait en résulter une contrariété ou une inconciliabilité.

Il est rappelé que la connexité peut produire un effet de prorogation légale de compétence, cette prorogation de compétence en faveur de la juridiction de droit commun

n’est pas possible lorsque la demande connexe relève de la compétence exclusive attribuée à une juridiction d’exception.

Ainsi, il a été jugé qu’ « […] *il est admis que la connexité produit un second effet : lorsque le tribunal bénéficiaire du renvoi n’est pas compétent pour connaître de la demande qui lui est renvoyée, la connexité admise opère une prorogation légale de compétence à son profit. Il en est de même si un même tribunal est saisi ab initio de deux demandes dont l’une ne relève pas de sa compétence, mais qui se trouve en état de connexité avec la seconde qui figure parmi ses compétences* » (Cour 27 octobre 2010, numéro 34843 du rôle, cité dans T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2e édition, 2019, n° 896, p. 519).

Cette prorogation légale de compétence ne peut cependant pas jouer pour faire obstacle aux règles de compétence qui sont d’ordre public, sauf lorsque le problème tient à une question de valeur de la demande dans les relations (et ce dans les deux sens) entre tribunal d’arrondissement et tribunal de paix, où les considérations d’ordre public tenant à la valeur du litige sont moins prononcés (Cour 27 octobre 2010, numéro 34843 du rôle, cité dans T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2e édition, 2019, n° 897, p. 519-520).

En l’espèce, aucune des demandes ne relève de la compétence exclusive d’un autre tribunal. Il s’agit uniquement d’une question du taux de ressort entre la justice de paix et le tribunal d’arrondissement.

Il convient également de relever que la compétence *ratione valoris* du Tribunal n’est pas contestée par rapport à la demande du SOCIETE19.) qui s’élève, selon l’évaluation réalisée par l’expert KOUSMANN, au montant de 468.700,00.- euros.

Il y a partant lieu de retenir que les demandes introduites par les parties demanderesses sont connexes et que le présent Tribunal est compétent pour connaître des demandes des copropriétaires dont le montant pris isolément est inférieur au taux de compétence du Tribunal.

Il s’ensuit que le moyen d’incompétence *ratione valoris* soulevé par la société SOCIETE3.), la société SOCIETE8.), la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE9.) est à déclarer non fondé.

1.2. Quant à l’irrecevabilité, sinon au caractère sans objet de la demande en condamnation au paiement d’un montant de 517.650.- euros formulée par les parties demanderesses dans leur assignation du 30 mars 2022

La société SOCIETE3.) fait valoir que les parties demanderesses auraient demandé, dans leur exploit d’assignation du 30 mars 2022, sa condamnation au paiement du montant de 517.650.- euros, demande qui serait identique à celle que les parties demanderesses auraient déjà formulée dans leur assignation du 25 mars 2021.

La demande en condamnation au paiement du montant de 517.650.- euros, formulée dans son assignation du 30 mars 2022, serait donc irrecevable, sinon sans objet.

Il convient de rappeler que lorsqu'une même personne saisit le tribunal de deux demandes identiques dirigées contre le même défendeur, les deux demandes ne sont pas irrecevables à la fois. Seule la deuxième 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 nouveau chef de la deuxième demande (Cour 6 décembre 1996, Pas. 28, p. 237).

En l'espèce, dans leur exploit de dénonciation de saisie-arrêt avec assignation en validité du 25 mars 2021, PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE12.) et le SOCIETE19.) demandent la condamnation de la société SOCIETE3.) à leur payer la somme en principal de 517.650.- euros, augmentée des frais de recouvrement estimés provisoirement à 3.000.- euros et des frais et honoraires d'avocat estimés provisoirement à 2.000.- euros, soit un total de 522.650.- euros sous réserve des frais et autres intérêts à échoir.

Dans leur exploit de dénonciation de saisie-arrêt avec assignation en validité du 30 mars 2022, PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE12.) et le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES demandent la condamnation de la société SOCIETE3.) à leur payer la somme en principal de 517.650.- euros, augmentée des frais judiciaires estimés provisoirement à 20.000.- euros sous réserve.

La demande de PERSONNE11.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE12.) et du SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES en condamnation de la société SOCIETE25.) en paiement du montant de 517.650.- euros, formulée dans leur exploit d'assignation du 30 mars 2022, est identique à celle formulée dans l'exploit d'assignation introduit en date du 25 mars 2021.

Cette demande, formulée aux termes de l'exploit d'assignation du 30 mars 2022, identique à celle formulée par exploit d'assignation du 25 mars 2021 est, partant, à déclarer irrecevable.

1.3. Quant au défaut de pouvoir à agir dans le chef du SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES

La société SOCIETE4.) soulève la nullité de l'exploit d'assignation du 25 mars 2021 pour défaut de pouvoir pour agir du syndic et d'un mandat à objet imprécis.

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 juillet 2020, les copropriétaires auraient donné mandat à Maître Anne BAULER d'introduire une action en justice.

Or, aux termes de l'article 14, paragraphe 5 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'autorisation de l'assemblée générale devrait être donnée au syndic pour agir en justice et, le cas échéant, pour charger un avocat de la sauvegarde des intérêts du syndicat.

L'action en justice serait partant irrecevable pour avoir été introduite par un syndic dépourvu du pouvoir d'agir.

Il s'y ajouterait que l'objet de la demande ne serait pas suffisamment précisé dans le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 juillet 2020.

L'assemblée aurait, ainsi, donné mandat à Maître Anne BAULER d'introduire une action civile en indemnisation pour vices, malfaçons et non-conformités dirigée à l'encontre de la société SOCIETE3.).

Or, pour être valable, l'autorisation devrait préciser la nature de la procédure à entreprendre, elle devrait identifier les personnes à assigner et définir l'objet de la demande et indiquer, en l'espèce, les dommages ou malfaçons constatés, susceptibles d'engager la responsabilité décennale.

Aux termes de l'article 14 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf s'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété.* »

Le syndic ne peut, sauf exception, intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Cette décision est prise à la simple majorité des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Le syndic n'est dispensé d'autorisation que pour agir « *en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée* » ou « *lorsqu'il y a urgence* » (ELTER et SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis, 1978, n°115).

Pour être valable, l'autorisation donnée par l'assemblée générale au syndic aux fins d'engager une action judicaire est subordonnée aux conditions suivantes : elle doit préciser la nature de la procédure à entreprendre ; elle doit identifier les personnes à assigner (à défaut de limitation du pouvoir du syndic, cette autorisation vaut à l'égard de l'ensemble des personnes concernées par l'obligation de garantie des constructeurs et assureurs) ; elle doit définir exactement l'objet de la demande, en particulier lorsqu'il s'agit de mettre en cause la garantie des constructeurs, elle doit indiquer les dommages ou malfaçons constatés susceptibles d'engager la responsabilité décennale (G. KRIEGER, La copropriété, Portalis, éd. 2018, n° 213).

En cas de contestation, il appartient au syndic de rapporter la preuve que l'assemblée des copropriétaires lui a donné mandat d'agir en justice. Cette preuve résulte notamment

du procès-verbal dressé à l'issue de l'assemblée des copropriétaires (Conseil d'Etat 19 décembre 1979, Pas. 24, p.351).

Il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence « ENSEIGNE1.) » du 15 juillet 2020 que « *l'assemblée des copropriétaires donne mandat à Me BAULER d'introduire une action civile en indemnisation pour vices, malfaçons et non-conformités dirigée à l'encontre de la société SOCIETE26.)* ».

Il en résulte également que la décision précitée a été prise à l'unanimité de tous les copropriétaires.

Le point inscrit à l'ordre du jour était libellé comme suit : « *Discussion et vote sur le mandat d'agir en justice donné à Me Anne BAULER afin d'introduire une action civile en indemnisation pour vices, malfaçons et non-conformités dirigée à l'encontre de la société SOCIETE26.) par le syndicat des copropriétaires de la résidence « ADRESSE11.) », située à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonction, à savoir Monsieur PERSONNE33.), demeurant à ADRESSE12.)* ».

Le Tribunal retient des termes de la décision précitée, prise par l'assemblée générale des copropriétaires, que le syndic avait bien été habilité à intenter, par l'intermédiaire de son mandataire de justice, une action en justice au fond contre la société SOCIETE3.).

Le Tribunal considère, par ailleurs, que même si le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES n'a pas énuméré de façon détaillée l'ensemble des désordres affectant la résidence, la volonté des copropriétaires d'ester en justice à l'encontre de la société SOCIETE3.) pour se voir indemnisés du dommage découlant desdits désordres résulte clairement et à suffisance de la prédite résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 15 juillet 2020, de sorte que l'autorisation donnée par le SOCIETE1.) DES COPROPRIETAIRES se trouve définie à suffisance de droit. Il ne saurait, en effet, être reproché au SOCIETE19.) de ne pas avoir énuméré individuellement tous les travaux qu'il estime non-conformes (TAL 24 mars 2022, numéros TAL-2019-07196, TAL-2020-08566 et TAL-2021-03370 du rôle).

Eu égard aux considérations qui précèdent, il y a lieu de retenir que le syndic a été dûment autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires du 15 juillet 2020 pour agir en justice à l'encontre de la société SOCIETE3.).

Il s'ensuit que le moyen tiré du défaut de pouvoir à agir du syndic et de l'imprécision de l'objet de la décision d'assemblée générale des copropriétaires du 15 juillet 2020 sont à rejeter.

Eu égard à tout ce qui précède, il y a lieu de renvoyer l'affaire devant le magistrat de la mise en état afin de poursuivre l'instruction de l'affaire et de permettre aux parties de conclure au fond.

Eu égard au jugement qui sera rendu, il y a lieu de réserver les autres demandes et les frais.

PAR CES MOTIFS:

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

dit que la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE8.) S.A., la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.àr.l. et la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) S.àr.l. sont en droit de soulever l'exception de nullité pour cause de libellé obscur de l'assignation principale du 25 mars 2021,

dit le moyen de nullité de l'exploit d'assignation du 25 mars 2021 pour cause de libellé obscur non fondé,

dit le moyen de nullité de l'exploit d'assignation du 21 avril 2022 pour cause de libellé obscur non fondé,

dit le moyen de nullité de l'exploit d'assignation du 30 mars 2022 pour cause de libellé obscur non fondé,

dit le moyen d'incompétence *ratione valoris* du Tribunal soulevé par la société anonyme SOCIETE3.) S.A., la société anonyme SOCIETE8.) S.A., la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.àr.l. et la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) S.A. non fondé,

dit la demande de PERSONNE14.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE15.) et du SOCIETE19.) DE LA RESIDENCE « ENSEIGNE1.) » en condamnation de la société anonyme SOCIETE3.) S.A. en paiement du montant de 517.650.- euros en principal, formulée dans leur exploit d'assignation du 30 mars 2022 et qui fait double-emploi avec celle formulée dans leur exploit d'assignation du 25 mars 2021, irrecevable,

dit les moyens tirés du défaut de pouvoir à agir du syndic et de l'imprécision de l'objet de la décision d'assemblée générale des copropriétaires du 15 juillet 2020 non fondés,

renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état afin de poursuivre l'instruction de l'affaire et de permettre aux parties de conclure au fond,

réserve les autres demandes et les frais.