Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 60/26 – VII – CIV

Audience publique du dix juin deux mille vingt-six

Numéro CAL-2025-00021 du rôle.

Composition :

Michèle RAUS, président de chambre ;
Joëlle GEHLEN, premier conseiller ;
Daniel LINDEN, conseiller ;
Myriam LOEWEN, greffier.

E n t r e :

la SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 4 décembre 2024,

comparant par Maître Frédéric FRABETTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE1.), demeurant à F-ADRESSE2.),

partie intimée aux fins du susdit exploit GEIGER du 4 décembre 2024,

comparant par Maître Cynthia FAVARI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Le litige a trait à des prétendus désordres et factures impayées dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement d'un appartement avec terrasse et jardin comprenant un emplacement intérieur et une cave dans un immeuble en copropriété dans le complexe immobilier dénommé « Résidences ENSEIGNE1.) » à ADRESSE3.), pour un prix total de 611.464,88 €, suivant acte notarié n° 246/17 du 1er février 2017 dressé par le notaire PERSONNE2.).

Par acte d'huissier de justice en date du 18 novembre 2020, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.)) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, à titre principal, la voir condamner à procéder à la reprise de l'ensemble des malfaçons, respectivement non-façons listées au sein des courriers de mise en demeure des 11 septembre 2019, 8 juin 2020 et 10 août 2020, dans un délai d'un mois à partir de la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 1.000,- € par jour de retard, à lui verser la somme de 18.810,81 € au titre de la décote de 30% constatée par expertise s'agissant du garage, sous toutes réserves d'un montant même supérieur à voir dire d'expert, assortie des intérêts à compter du 12 juillet 2018, à lui rembourser les frais d'expertise PERSONNE3.) d'un montant de 810,81 €, à lui verser la somme de 5.000,- € en indemnisation du préjudice moral du chef de perte de jouissance, sous réserve d'un montant même supérieur à voir dire d'expert et à lui verser la somme de 7.322,74 € sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil au titre de la réparation du préjudice subi par les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) a sollicité l'autorisation à faire effectuer tous les travaux repris ci-dessus par les entreprises de son choix et à voir condamner la société SOCIETE1.) au remboursement des factures des entreprises y employées sur simple présentation des quittances, avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement, jusqu'à solde.

En tout état de cause, elle a requis à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui verser une indemnité de procédure de 2.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, à la voir condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Cynthia FAVARI qui affirme en avoir fait l'avance et à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

La société SOCIETE1.) a demandé, à titre reconventionnel, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 7.615,35 € au titre des factures n° 2018/105

du 19 novembre 2018 et n° 2019/0158 du 21 octobre 2019, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 février 2020, sinon à partir de la date de ses conclusions du 18 mars 2021, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, à lui payer la somme de 517,50 € au titre de frais d'expertise PERSONNE4.), avec les intérêts légaux à partir du 18 mars 2021, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde, à lui payer la somme sous toutes réserves de 4.364,10 € au titre de la réparation du préjudice subi par les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 3.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Suivant jugement du 26 janvier 2024, le Tribunal saisi, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a reçu les demandes principales et reconventionnelles en la forme.

En ce qui concerne la demande principale de PERSONNE1.), il l'a déclarée fondée pour autant qu'elle vise l'installation de tuyaux d'eau usée dans son garage, les séparateurs de terrasses, les luminaires et les travaux de jardin et il a condamné la société SOCIETE1.) à procéder ou à faire procéder, sans astreinte, à ses frais, aux travaux suivants, endéans le délai de trois mois à partir de la signification du jugement :

- mise en place du dispositif de sécurité coupe-feu préconisé par l'expert PERSONNE3.) dans son rapport du 28 janvier 2019,
- remplacement du verre des séparateurs de terrasses par du verre opaque/sablé,
- réfection conforme aux règles de l'art des trous présents sur la façade suite à la pose de mauvais luminaires par la société SOCIETE2.).

La demande de PERSONNE1.) a été rejetée pour autant qu'elle a porté sur les garde-corps opaques au niveau de la terrasse et des escaliers, le raccord des évacuations d'eau au niveau des terrasses et les joints oranges au contour intérieur des fenêtres.

La société SOCIETE1.) a été condamnée à payer à PERSONNE1.) le montant de 18.810,80 €, avec les intérêts au taux légal à compter du 12 juillet 2018 à titre de moins-value du fait de l'installation de tuyaux de canalisation dans son garage, la somme de 810,81 € à titre de remboursement des frais d'expertise PERSONNE3.), le montant de 2.000,- € du chef de défaut de jouissance de son jardin et le montant de de 6.980,22 € du chef de l'achèvement des travaux de jardin par une tierce entreprise.

La demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) a été reçue en la forme, la demande en remboursement des frais d'expertise PERSONNE4.) a été déclarée non fondée et PERSONNE1.) a été condamnée à lui payer le montant de 7.615,35 €, avec les intérêts au taux légal à partir du 18 février 2020, jusqu'à solde, à titre de paiement des factures des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.).

Les parties ont été déboutées de leurs demandes tant en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés et en allocation d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. L'exécution provisoire du jugement n'a pas été prononcée, il a été fait masse des frais et dépens et ils ont été imposés pour ¾ à la société SOCIETE1.), avec distraction au profit de Maître Cynthia FAVARI, qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance et pour ¼ à PERSONNE1.).

Pour statuer dans ce sens, le Tribunal a rappelé et explicité le régime juridique applicable aux ventes en l'état futur d'achèvement de l'article 1646-1 du Code civil, instaurant une responsabilité décennale du vendeur pour les vices cachés, en renvoyant aux articles 1792 et 2270 du Code civil ainsi qu'une garantie biennale pour les menus ouvrages et de l'article 1642-1 du Code civil, qui régit les vices apparents, en disposant que le vendeur ne peut s'exonérer de ces vices ni avant la réception ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession.

Suivant les juges de première instance, la distinction entre vices apparents et vices cachés repose sur un critère temporel : un vice est apparent s'il se manifeste avant la réception ou dans le mois suivant la prise de possession et ces régimes spéciaux supposent qu'il y ait eu réception de l'ouvrage, définie comme l'agréation des travaux par le maître de l'ouvrage. A défaut de réception, la responsabilité se fonde, suivant le Tribunal, sur le droit commun de la responsabilité contractuelle pour inexécution, à savoir l'article 1147 du Code civil.

Le Tribunal a opéré une distinction selon que les éléments litigieux ont fait ou non l'objet d'une réception et il a distingué les éléments non réceptionnés (garage, jardin, terrasse non achevée) relevant de l'article 1147 du Code civil et les éléments réceptionnés sans réserve, comme les joints oranges, relevant du régime spécial des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil.

En ce qui concerne l'implantation de deux tuyaux d'évacuation dans le garage, les juges de première instance ont constaté, sur base du rapport d'expertise PERSONNE3.), expertise à laquelle la société SOCIETE1.) a été convoquée et assistée et qui prime le rapport unilatéral de l'expert PERSONNE4.), que ces tuyaux traversent le garage de PERSONNE1.) sans être prévus sur les plans de construction et sans l'accord de l'acquéreuse, qu'ils créent des désagréments en raison de leur implantation en hauteur et des contraintes en cas de dysfonctionnement ou d'entretien. Ils en ont conclu qu'ils sont à considérer comme étant des défauts de conformité par rapport aux plans engageant la responsabilité de droit commun de la société SOCIETE1.).

Ils ont suivi les conclusions de l'expert PERSONNE3.) pour accorder à PERSONNE1.) à titre de réparation une réduction du prix du garage de 30%, à savoir la somme de 18.810,80 €.

Les frais d'établissement du rapport PERSONNE3.) de 810,81 € ont été laissés à charge de la société SOCIETE1.) et cette dernière a été déboutée de sa demande en remboursement des frais du rapport PERSONNE4.).

En ce qui concerne les manchons coupe-feu, le Tribunal a relevé que leur absence a été constatée par l'expert PERSONNE3.) et il a imposé la réparation en nature à la société SOCIETE1.).

S'agissant des séparateurs de terrasse, les juges de première instance ont relevé que les séparateurs ont été mis en place sans l'accord de PERSONNE1.) quant au modèle à installer et ils ont estimé que, même si l'installation a été effectuée à titre de geste commercial, la société SOCIETE1.) aurait dû consulter l'acquéreuse préalablement quant au modèle voulu et elle aurait dû installer le même verre que pour les autres terrasses.

La responsabilité du promoteur dans la genèse de ce désordre a été retenue et il a été condamné à remplacer le verre des séparateurs de terrasse par un verre opaque/sablé.

En ce qui concerne les trous non bouchés des luminaires extérieurs, le Tribunal a constaté que la société SOCIETE1.) avait été informée que le maître d'ouvrage voulait installer d'autres luminaires et il a estimé qu'elle a commis une faute en ne rebouchant pas les trous laissés dans la façade suivant les règles de l'art.

Le promoteur-vendeur a été condamné à réparer ce désordre en nature.

S'agissant du matériel des garde-corps de la terrasse et des escaliers, les juges de première instance ont relevé qu'ils se trouvent dans l'impossibilité de se prononcer, compte tenu des éléments de la cause, sur la nature exacte des travaux que PERSONNE1.) entend voir réaliser et ils l'ont déboutée de sa demande après avoir constaté que les photos versées démontrent que l'ensemble des garde-corps au niveau de la terrasse et des escaliers est identique et en harmonie avec le reste de ces éléments de la résidence.

En ce qui concerne l'achèvement des travaux de jardin, le Tribunal a considéré, en tenant compte des pièces versées, que le maître de l'ouvrage a subi un défaut de jouissance du jardin pendant la période se situant entre le 30 novembre 2018 et le mois de février 2021, au motif qu'elle n'en a pas pu profiter.

Une indemnité évaluée *ex aequo et bono* à la somme de 2.000,- € a été allouée à PERSONNE1.) et le paiement de la facture de la société SOCIETE5.) à hauteur de 6.980,22 € a été imposée au promoteur, au motif que l'exécution de ces travaux facturés aurait incombé à la société SOCIETE1.).

Ne pouvant se prononcer sur la nature exacte des travaux à réaliser en ce qui concerne le raccordement des évacuations d'eau au niveau de la terrasse, PERSONNE1.) a été déboutée de ce chef de sa demande.

Elle a également été déboutée de sa demande en reprise des joints oranges au contour des fenêtres, au motif qu'elle a été d'accord à enlever elle-même « *les petits scotchs sur les châssis* ».

La demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en paiement des factures des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) a été déclarée fondée pour la somme de 7.615,35 € à défaut de contestation par PERSONNE1.) que les travaux facturés aient été réalisés suivant les règles de l'art.

Par exploit d'huissier du 4 décembre 2024, la société SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel de cette décision pour voir, par réformation,

- déclarer irrecevables sinon non-fondées les demandes de PERSONNE1.) et décharger la société SOCIETE1.) de la condamnation à procéder aux travaux suivants :
    - mise en place du dispositif de sécurité coupe-feu préconisé par l'expert PERSONNE3.) dans son rapport du 28 janvier 2019,
    - remplacement du verre des séparateurs de terrasses par du verre opaque/sablé,
    - réfection conforme aux règles de l'art des trous présents sur la façade suite à la pose de mauvais luminaires par la société SOCIETE2.),
- sinon, subsidiairement, concernant les séparateurs de terrasses, donner acte à l'appelante qu'elle demande à voir enlever les séparateurs de terrasses, dans le délai de un mois à compter de la signification de l'arrêt à intervenir,
- déclarer irrecevable sinon non-fondée la demande de PERSONNE1.) en condamnation à lui payer le montant de 18.810,80 €, avec les intérêts au taux légal à compter du 12 juillet 2018, à titre de moins-value du fait de l'installation de tuyaux de canalisation dans son garage,
- décharger la société SOCIETE1.) de la condamnation à payer le montant de 810,81 € à titre de remboursement des frais d'expertise PERSONNE3.),
- déclarer la demande de la société SOCIETE1.) en remboursement des frais d'expertise PERSONNE4.) fondée, pour le montant de 517,50 €, avec les intérêts légaux à partir du 18 mars 2021, date de la notification des conclusions n° 1 de première instance, valant mise en demeure,
- décharger l'appelante de la condamnation au montant de 2.000,- € du chef de défaut de jouissance du jardin,
- décharger la société SOCIETE1.) de la condamnation à payer la somme de 6.980,22 € du chef de l'achèvement des travaux de jardin par une tierce entreprise,
- subsidiairement, l'appelante sollicite la nomination d'un expert avec la mission telle que spécifiée dans les conclusions de synthèse,
- pour le surplus, confirmer le jugement dont appel du 24 janvier 2024,
- condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance et de 2.500,- € pour l'instance d'appel,
- rejeter la demande de PERSONNE1.) sur base du même article,

- condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de première instance et de l'instance d'appel et en ordonner la distraction au profit de la partie concluante, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE1.) soulève, tout d'abord, l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.), au motif qu'elle a vendu le bien immobilier litigieux le 28 avril 2023, soit en cours de procédure de première instance, sans en informer ni la partie adverse ni le Tribunal. Sinon, la demande de l'intimée est contestée et pas fondée.

En ce qui concerne le dispositif coupe-feu, les séparateurs de terrasse et la réfection des trous dans la façade, l'appelante soutient que toutes les demandes visant à imposer des travaux de remise en état devraient être écartées pour défaut de qualité à agir de l'intimée, sinon absence de cause, en raison de la vente du bien immobilier. PERSONNE1.) ne pourrait plus requérir une intervention dans un immeuble qui ne lui appartient plus, de sorte que le nouveau propriétaire devrait être mis en intervention. Elle donne à considérer qu'aucune réserve ni mention ne seraient indiquées dans l'acte notarié du 28 avril 2023.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) conteste le bien-fondé de ces condamnations.

S'agissant des séparateurs de terrasse, elle affirme qu'ils ont été installés à titre gracieux, comme ils n'auraient pas été prévus au cahier des charges et ils auraient été expressément acceptés par l'intimée. Un éventuel souhait de PERSONNE1.) de voir installer des séparateurs opaques ne résulterait pas des éléments de la cause.

L'appelante estime que PERSONNE1.) serait malvenue à réclamer leur remplacement après les avoir acceptés, et qu'aucune obligation contractuelle ne lui imposerait de les échanger. Il résulterait des photos versées que les séparateurs seraient en harmonie avec ceux installés sur les terrasses adjacentes.

Elle propose, tout au plus, de les retirer, mais refuse d'en installer d'autres à ses frais.

S'agissant des tuyaux de canalisation, la société SOCIETE1.) conteste la condamnation à payer une somme de 18.810,80 € à titre de moins-value et le montant de 810,81 € à titre de frais d'expertise PERSONNE3.). L'intimée sollicite la prise en charge par PERSONNE1.) des frais d'expertise PERSONNE4.).

Elle soutient que les tuyaux n'affecteraient pas l'usage normal du garage, lequel resterait conforme à sa destination, leur implantation correspondrait aux pratiques usuelles en matière de construction ainsi qu'aux stipulations du cahier des charges et ils ne causeraient qu'une gêne minime, voire inexistante.

L'appelante remet en cause le rapport d'expertise PERSONNE3.) sur lequel s'est fondé le Tribunal, au motif que ce rapport serait ancien et ne tiendrait pas compte des travaux correctifs réalisés postérieurement. Il n'intègrerait pas les

documents contractuels (acte notarié, notice descriptive, cahier des charges) et la décote de 30 % retenue est jugée manifestement excessive et non justifiée.

La société SOCIETE1.) se prévaut d'un rapport d'expertise ultérieur PERSONNE4.) concluant à la conformité des installations aux règles de l'art, à l'usage courant de tels équipements en sous-sol et à l'absence d'impact réel sur la valeur ou l'usage du bien.

Elle relève que PERSONNE1.) a revendu le bien sans perte, voire avec une importante plus-value, de sorte qu'aucun préjudice économique ne pourrait être caractérisé.

Par ailleurs, la jurisprudence exclurait l'indemnisation en l'absence de dommage effectif, notamment lorsque le bien est vendu sans diminution de prix.

A titre subsidiaire, l'appelante sollicite d'institution d'une expertise judiciaire.

S'agissant des travaux du jardin et du trouble de jouissance, la société SOCIETE1.) avance que le cahier des charges prévoirait uniquement le déblaiement et le nivellement, lesquels auraient été exécutés, l'engazonnement et l'aménagement auraient relevé de la responsabilité de l'acquéreur.

Les travaux invoqués par l'intimée correspondraient en réalité à des prestations d'embellissement non dues.

Elle conteste la condamnation au paiement du coût des travaux réalisés par un tiers et l'indemnité pour trouble de jouissance augmentée au montant de 5.000,- € par PERSONNE1.) pour l'installation de séparateurs non opaques, qu'elle estime infondée et injustifiée.

S'agissant de la demande de la société SOCIETE1.) en paiement des factures des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.), elle conclut à la confirmation du jugement en ce qu'il a condamné l'intimée à lui payer la somme de 7.615,35 €, correspondant à des travaux effectivement réalisés et non contestés dans leur principe.

PERSONNE1.) sollicite principalement la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société SOCIETE1.) dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement, pour les malfaçons, non-façons et défauts de conformité affectant l'immeuble par elle acquise. Elle soutient que l'immeuble livré ne correspondrait ni aux plans contractuels ni au cahier des charges et que les désordres dénoncés n'auraient jamais été correctement repris malgré de nombreuses relances, mises en demeure et une expertise contradictoire.

Elle rappelle avoir intégralement payé le prix de vente ainsi que les travaux supplémentaires commandés et estime avoir subi tant une moins-value patrimoniale qu'un préjudice de jouissance important.

A la suite de la vente de son appartement et de son installation dans le sud de la France pour des raisons professionnelles, PERSONNE1.) estime qu'elle n'est plus en mesure de bénéficier personnellement des travaux de reprise ordonnés en première instance, de sorte qu'elle renonce à ses demandes tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à procéder à la mise en conformité du dispositif coupe-feu préconisé par l'expert PERSONNE3.), au remplacement des séparateurs de terrasse transparents par des panneaux opaques et à la réfection des trous laissés dans la façade après la dépose des luminaires installés par erreur.

En ce qui concerne les demandes indemnitaires déjà nées dans son patrimoine, l'intimée avance que les préjudices invoqués, à savoir la moins-value du garage, les frais d'expertise, le trouble de jouissance et les frais de remise en état du jardin, seraient tous nés avant la vente du bien et constitueraient des préjudices personnels.

Suivant PERSONNE1.), la vente d'un immeuble n'emporte pas automatiquement transfert à l'acquéreur des actions en dommages-intérêts nées antérieurement à la vente et les condamnations prononcées auraient déjà été certaines, liquides et exigibles avant la vente et demeureraient donc acquises à son profit.

S'agissant des tuyaux d'évacuation, l'intimée soutient que deux importantes canalisations d'eaux usées communes ont été installées dans son garage privatif sans son accord et sans apparaître sur les plans contractuels.

Elle rappelle que l'acte de vente interdirait toute modification du cube, de la surface ou de la configuration interne des parties privatives déjà vendues. Or, les canalisations réduiraient la surface utile du garage et de la cave, empêcheraient certains aménagements, modifieraient la configuration du lot, diminueraient la valeur du bien, généreraient des inconvénients par la nécessité de laisser entrer des tiers pour des travaux d'entretien et lui feraient subir des dégâts en cas de fuite.

Selon l'intimée, elle n'aurait jamais accepté d'acquérir ce lot au même prix si cette situation avait été portée à sa connaissance.

S'appuyant sur le rapport de l'expert PERSONNE3.), l'intimée entend voir constater un surdimensionnement de l'installation, une implantation improvisée, l'absence de plan de pose, une perte d'utilisation des murs, une situation unique au sein de la résidence ainsi qu'une moins-value définitive de 30 % du garage arrêtée par l'expert.

Les travaux partiels ultérieurement réalisés par le promoteur n'auraient, selon l'intimée, pas supprimé cette perte de valeur.

Ces conclusions ne seraient pas contredites par le rapport PERSONNE4.), qui n'aurait pas examiné l'implantation des tuyaux sur place et qui aurait pris ses

conclusions après les travaux réalisés. La note descriptive mentionnée dans le rapport ne permettrait pas l'installation des tuyaux dans les parties privatives.

En tout état de cause la société SOCIETE1.) aurait violé son obligation d'information et de conseil.

PERSONNE1.) sollicite la confirmation de la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement les montants de 18.810,81 € au titre de la moins-value et de 810,81 € au titre des frais d'expertise.

En ce qui concerne l'installation irrégulière des séparateurs de terrasse, PERSONNE1.) reproche au promoteur-vendeur d'avoir installé des panneaux séparateurs après la réception des travaux, sans son accord, sans consultation préalable et en pénétrant sur sa propriété en son absence.

Elle critique également le choix de panneaux transparents qui porteraient atteinte à son intimité, rompraient l'harmonie architecturale de la résidence et seraient différents de ceux installés chez les autres copropriétaires.

Selon PERSONNE1.), cette intervention constituerait une atteinte injustifiée à son droit de propriété.

S'agissant du non-achèvement des jardins et des extérieurs, PERSONNE1.) affirme que les jardins n'auraient pas été livrés conformément aux plans, au cahier des charges et aux règles de l'art.

Elle décrit la présence de gravats, des déchets de chantier enfouis, des systèmes d'évacuation défectueux et l'impossibilité d'utiliser normalement le jardin pendant plusieurs années.

Les travaux réalisés par le promoteur auraient été insuffisants, en ce qu'ils se seraient limités à dissimuler les déchets sous une mince couche de terre sans procéder à un véritable terrassement ni à une évacuation correcte des gravats, nécessitant l'intervention d'une entreprise tierce pour remettre le terrain en état, dont le coût s'élèverait à la somme de 6.980,22 €, somme dont elle sollicite le remboursement.

PERSONNE1.) estime avoir subi un important préjudice de jouissance, pour avoir été privée de l'usage normal de son jardin et de sa terrasse, ainsi que de la jouissance paisible des extérieurs pendant plus de deux années.

Elle insiste sur les nombreuses démarches qu'elle a dû entreprendre pour tenter d'obtenir l'exécution des obligations contractuelles du promoteur-vendeur.

Si le Tribunal lui avait accordé une indemnité de 2.000 € à ce titre, elle sollicite par réformation du jugement entrepris la somme de 5.000,- €, avançant que les juges de première instance n'auraient pas tenu compte du préjudice lié à la terrasse et aux séparateurs non opaques.

PERSONNE1.) conteste sa condamnation au paiement de 7.615,35 €, en soutenant qu'elle n'aurait pas contracté directement avec la société SOCIETE1.) pour ces travaux, les factures auraient été émises tardivement et sans justification suffisante et l'appelante n'apporterait pas la preuve de leur bien-fondé.

Elle sollicite donc sa décharge intégrale de cette condamnation, sinon la compensation avec les sommes qui lui sont dues.

Suivant conclusions de synthèse du 4 juillet 2025, PERSONNE1.) conclut à voir

- dire l'appel principal non fondé,
- lui donner acte de son appel incident et par réformation du jugement entrepris condamner la partie adverse à lui payer le montant de 2.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, à lui rembourser ses frais d'avocat évalués provisoirement à la somme de 7.322,74 € pour la première instance, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et la décharge de sa condamnation à payer le montant 7.615,35 €, avec les intérêts au taux légal à compter du 18 février 2020 jusqu'à solde et le quart des frais et dépens de première instance,
- à titre subsidiaire, elle sollicite la compensation avec les montants que la partie adverse sera condamnée à lui payer,
- condamner la partie adverse à l'intégralité des frais et dépens de première instance,
- lui donner acte qu'elle renonce aux points suivants :
  - mise en place du dispositif de sécurité coupe-feu préconisé par l'expert PERSONNE3.) dans son rapport du 28 janvier 2019,
  - remplacement du verre des séparateurs de terrasses par du verre opaque/sablé,
  - réfection conforme aux règles de l'art des trous présents sur la façade suite à la pose de mauvais luminaires par la société SOCIETE2.),
- pour le surplus, confirmer le jugement entrepris purement et simplement et rejeter l'intégralité des demandes de la partie adverse comme étant non fondées et non justifiées,
- condamner la partie adverse à lui payer pour l'instance d'appel le montant de 3.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les frais d'avocat d'un montant évalué provisoirement à 3.500 € et sous réserve d'augmentation en cours d'instance, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Appréciation de la Cour

Les appels principal et incident, ayant été interjetés dans les formes et délai de la loi, sont à déclarer recevables.

Il y a lieu, à titre préliminaire, de donner acte à PERSONNE1.) de ce qu'elle renonce à ses demandes de mise en conformité du dispositif coupe-feu, en

remplacement des séparateurs de terrasse transparents par des panneaux opaques et en réfection des trous laissés dans la façade après la dépose des luminaires installés par erreur.

Il n'est pas contesté par les parties que l'immeuble a été vendu par acte notarié du 28 avril 2023 à un tiers.

En ce qui concerne la qualité et l'intérêt pour agir de la venderesse pour continuer son action en indemnisation suite à cette vente, il y a lieu de relever qu'il est de principe que la qualité pour agir s'apprécie au moment de la demande en justice (Cour 15 février 2017, P. 38, p. 391).

La disparition ultérieure d'un droit litigieux n'affecte pas nécessairement la recevabilité de l'action déjà introduite ; elle peut seulement avoir une incidence sur son bien-fondé.

Or, l'assignation de PERSONNE1.) date du 18 novembre 2020, alors que la vente de l'appartement n'est intervenue que le 28 avril 2023. A cette date, elle était propriétaire du lot et titulaire de toutes les actions nées du contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

Il en résulte que sa qualité à agir existait lors de l'introduction de l'instance. La vente intervenue postérieurement en cours d'instance ne saurait rétroactivement affecter la recevabilité d'une action régulièrement introduite.

En ce qui concerne l'intérêt à agir, il convient de relever que la vente d'un immeuble n'emporte pas de plein droit cession au profit de l'acquéreur des droits et actions à fin de dommage et intérêts qui ont pu naître au profit du vendeur en raison de dommages affectant l'immeuble antérieurement.

La non-transmission des droits et actions ne vaut que pour les dommages apparus antérieurement à la vente (Cour 25 octobre 2006, P. 33, p. 301).

La même chambre de la Cour d'appel a retenu dans son arrêt du 29 novembre 2006 (P. 33, p. 303) que si le vendeur n'avait pas fait réparer les malfaçons dont il fait état dans sa demande en dommages-intérêts avant la vente et s'il a cédé le bien en l'état sans diminution de prix, il n'a en principe pas subi de dommage et sa demande doit être déclarée non fondée.

Par arrêt de la Cour du 7 janvier 2015, n° 40.790, il a été admis qu'en cas de vente d'un immeuble, l'action du maître de l'ouvrage contre l'entrepreneur est, en principe, transférée à l'acheteur comme un accessoire de la chose vendue.

La jurisprudence retient d'une façon générale que les droits réels attachés à l'immeuble dont la propriété est transmise, mais également les créances nées d'actes juridiques antérieurs à la vente dont l'exécution est intimement liée à l'exploitation économique du bien et à sa jouissance sont cédées à l'acquéreur en sa qualité d'ayant

cause à titre particulier (Cass. 2e civ., 11 janv. 1995 : Bull. civ. 1995, II, n° 2 ; RJE févr. 1995, p. 52).

Pour les actions directes fondées sur le vice caché, en cas de ventes successives, le sous-acquéreur peut intenter une action contractuelle directe contre le fabricant ou le vendeur initial si le vice caché constaté par le sous-acquéreur existait lors de la première vente (Cass. 1re civ., 5 janv. 1972 : JCP G 1973, II, 17340, note Ph. Malinvaud ; Gaz. Pal. 1973, 2, p. 773, note A. Plancqueel). Malgré la transmission de l'obligation de garantie, l'acquéreur intermédiaire conserve le droit de l'exercer si tel est son intérêt (Cass. 1re civ., 19 janv. 1988 : Bull. civ. 1988, I, n° 20).

Le maître de l'ouvrage, comme le sous-acquéreur, jouit de tous les droits et actions attachés à la chose qui appartenait à son auteur ; il dispose donc à cet effet contre le fabricant d'une action contractuelle directe fondée sur la non-conformité de la chose livrée (Cass. ass. plén., 7 févr. 1986, 2 arrêts : Bull. ass. plén. 1986, n° 2 ; D. 1986, p. 293, note A. Bénabent ; JCP G 1986, II, 20616, note Ph. Malinvaud ; Gaz. Pal. 1986, 2, p. 543, note J.-M. Berly ; RTD civ. 1986, n° 8, p. 364, obs. J. Huet ; n° 4, p. 594, obs. J. Mestre ; n° 1, p. 605, obs. Ph. Rémy. – Cass. 1re civ., 8 mars 1988: Bull. civ. 1988, I, n° 69; RTD civ. 1988, p. 551, obs. Ph. Rémy).

L'action du sous-acquéreur d'un immeuble fondée sur la faute dolosive du constructeur est de nature contractuelle et est attachée à l'immeuble et transmise avec lui, en sorte qu'il est recevable à se prévaloir de cette faute pour rechercher la responsabilité contractuelle du constructeur après l'expiration de la garantie décennale (Cass. 3e civ., 27 mars 2013, n° 12-13.840 : JurisData n° 2013-005629 ; Bull. civ. 2013, III, n° 39).

Sauf clause contraire, les acquéreurs successifs d'un immeuble ont qualité à agir, même pour les dommages nés antérieurement à la vente, et ce, nonobstant l'action en réparation intentée par le vendeur avant cette vente, contre les constructeurs, sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun qui accompagne l'immeuble en tant qu'accessoire (Cass. 3e civ., 10 juill. 2013, n° 12-21.910 : Bull. civ. 2013, III, n° 102). JCL article 11603 – 1623 fasc. 10).

Il est cependant admis que cette transmission ne fait pas perdre au vendeur la faculté de se prévaloir de sa qualité de maître d'ouvrage pour agir lui-même et à titre personnel toutes les fois que cette action présente pour lui un intérêt direct et certain. Tel est notamment le cas lorsqu'il invoque un préjudice apparu et constaté avant la vente ayant abouti à la fixation d'un prix moindre (Cour, 26 avril 2000, rôle n° 15.248 ; Cour 7 janvier 2015, n° 49790).

Dans le même sens, il a été retenu par arrêt de la Cour du 17 octobre 2024, n° 116/24, qu'il est généralement admis que les actions en réparation des vices et malfaçons immobiliers se transmettent avec la vente de l'immeuble en cause, hormis les actions visant la réparation d'un préjudice personnel du vendeur.

Tuyaux d'évacuation

En ce qui concerne les tuyaux d'évacuation, PERSONNE1.) avance qu'elle aurait subi un préjudice personnel en raison de la surface cubique moindre du garage, qu'elle qualifie de défaut de conformité, et qui aurait dû entraîner une moins-value ou une diminution du prix au moment de l'achat.

Il n'est pas contesté par les parties que ces tuyaux de canalisation traversent, en hauteur, le garage privatif de PERSONNE1.).

Il ne résulte pas de l'extrait du plan du garage versé, ou d'un autre élément de la cause, comme l'acte notarié ou la note descriptive, que l'implantation de ces conduites ait été prévue à l'emplacement où elles ont été réalisées, ou en cas de modification des plans après acquisition, qu'elles y aient été installées avec l'accord de PERSONNE1.).

Suivant rapport de l'expert PERSONNE3.) du 28 janvier 2019, établi suite à une visite des lieux en présence de la société SOCIETE1.), lors de laquelle les parties ont pu formuler leurs observations, et qui a pu être discuté librement dans le cadre du présent litige, « *Il n'existait pas de plan de pose pour l'installateur, qui a conçu et posé les tuyauteries en place à sa propre discrétion » (…) « Vu la configuration de pose, les murs ne peuvent pas être exploités sur l'ensemble de la surface pour installer des étagères. En cas de débouchage des conduites, le garage et son contenu seront inévitablement aspergés d'eaux usées et de déjections, ce qui créera une situation difficile à remettre en état. Ce risque vaut également, le cas échéant, pour les travaux de modification de l'installation, car lors du démontage/remontage les eaux usées peuvent se répandre dans le garage de Mme PERSONNE5.).*

En résumé le lot garage 011 a donc les inconvénients suivants, qui le différencient d'autres lots de garages de la résidence :

- *il est soumis au risque particulier d'être affaibli par des eaux usées ;*
- *il doit rester accessible au syndic pour pouvoir traiter les urgences ;*
- *les murs ne peuvent pas être exploités sur leur hauteur totale.*

A été discutée une modification de l'agencement de la tuyauterie de gauche qui réduit le diamètre DN135 vers DN125 qui longe le mur pour passer au-dessus de la porte de la cave. La modification a été reprise sur le plan P + R Architectes numéro 171-15/A3exe501 A – plan & coupe indice A (voir annexe 1).

Vu les inconvénients, l'expert estime la moins-value par rapport aux autres lots de garage de 30 % du prix de vente. »

La société SOCIETE1.) reproche à l'expert d'avoir établi son rapport en omettant de faire référence à l'acte notarié, à la note descriptive ou au cahier des charges, sans cependant préciser quelle disposition de ces éléments pourrait mettre en cause les conclusions de l'expert.

Pour autant qu'elle vise une éventuelle possibilité accordée par l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement, page 9, à la société SOCIETE1.) de modifier les plans de construction, c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu

que ces modifications ne sauraient être faites par le promoteur à sa guise sans information et accord de l'acquéreur, surtout si comme, en l'espèce, elles changent la disposition des lieux privatifs et qu'elles génèrent des inconvénients, comme relevé par l'expert PERSONNE3.).

Il n'est pas contesté par les parties que la société SOCIETE1.) a procédé aux travaux d'adaptation préconisés par l'expert. Ces adaptations n'ont cependant pas enlevé les tuyaux du garage, mais leur agencement ou taille ont été modifiés.

Contrairement à ce qui est avancé par l'appelante, ces modifications n'ont pas remédiées aux inconvénients constatés par l'expert, les tuyaux passant toujours par le garage privatif de PERSONNE1.) et il résulte des conclusions de PERSONNE3.) que la moins-value de 30% retenue par ce dernier a été fixée en tenant compte des adaptions préconisées.

Les conclusions de PERSONNE3.) ne sont pas mises en doute par le rapport de l'expert PERSONNE4.) du 1er février 2021, en ce qu'il résulte de ce rapport que PERSONNE4.) n'a pas procédé à des constatations personnelles sur les lieux mais a pris ses conclusions sur base des documents et informations fournies par la société SOCIETE1.).

Si PERSONNE4.) se référait à un article 1.1.3. de la note descriptive permettant la mise en place des canalisations sous plafond au sous-sol, cet article ne spécifie pas que cette implantation puisse se faire dans une partie privative des acquéreurs et sans l'accord de ces derniers.

La constatation de l'expert PERSONNE4.) qu'il serait de coutume que ces installations passent à travers des lots privatifs est trop vague pour, à défaut d'autres précisions, énerver les conclusions de l'expert PERSONNE3.).

Par ailleurs, l'expert PERSONNE4.) admet lui-même que la présence des tuyaux représente une gêne pour le propriétaire, même s'il le qualifie de faible.

Compte tenu des développements qui précèdent, c'est à bon droit que les juges de première instance ont constaté que le garage se présente de façon différente par rapport à ce qui a été prévu sur les plans de construction, dès lors que la présence de tuyaux d'évacuation n'y était pas prévue. Un défaut de conformité dans l'exécution du contrat peut partant être reproché à la société SOCIETE1.).

Toutefois, si le défaut de conformité affectant le garage est établi, encore faut-il que PERSONNE1.) rapporte la preuve d'un préjudice personnel et certain en découlant.

Or, il résulte des éléments du dossier que l'immeuble a été revendu en cours d'instance pour un prix de 985.000 €, alors que le prix d'acquisition initial s'élevait à 611.464,88 €.

La Cour relève qu'il n'est pas établi, ni même allégué de manière circonstanciée que cette revente se serait effectuée à des conditions défavorables en raison du défaut de conformité litigieux ni que celui-ci n'aurait pas été pris en compte dans la formation du prix de vente.

Il y a lieu de retenir que la valeur du bien, telle qu'appréciée lors de la revente, a nécessairement intégré les caractéristiques matérielles du garage, incluant la présence des canalisations litigieuses.

Dans ces conditions, la demanderesse ne justifie pas d'un appauvrissement patrimonial effectif, distinct de la valeur de marché du bien au moment de sa cession.

Le seul fait que le bien aurait pu être acquis à un prix inférieur ne suffit pas à caractériser un préjudice indemnisable en l'absence de démonstration d'une perte patrimoniale réelle, actuelle et certaine.

PERSONNE1.) soutient encore qu'elle aurait pu réaliser une plus-value supérieure en l'absence du défaut litigieux.

Cependant, une telle allégation, formulée en termes généraux, n'est étayée par aucun élément concret permettant d'en apprécier la réalité ni l'ampleur.

En particulier, aucun élément du dossier ne permet de considérer que le prix effectivement obtenu lors de la vente serait inférieur à la valeur vénale du bien dans son état réel.

Une éventuelle perte de chance de vendre à un prix plus élevé, à la supposer établie, demeure purement hypothétique et ne saurait ouvrir droit à indemnisation.

Le principe de réparation intégrale suppose l'existence d'un préjudice indemnisable.

Dès lors qu'il n'est pas établi que le défaut de conformité a causé à PERSONNE1.) un préjudice patrimonial personnel distinct de la valeur du bien lors de sa revente, aucune indemnisation ne saurait être accordée.

Par ailleurs, la Cour relève que, dans l'acte de vente du 28 avril 2023, la venderesse a déclaré qu'à sa connaissance, aucun litige n'affectait le bien.

Cette mention constitue un élément d'appréciation parmi d'autres des conditions dans lesquelles la vente est intervenue et de l'absence de démonstration d'un impact du désordre sur le prix de cession.

Comme PERSONNE1.) n'a pas subi une diminution du prix et qu'il n'est pas rapporté que la plus-value réalisée aurait pu être plus élevée dans un état irréprochable du garage, il y a lieu de considérer, en tenant compte des éléments

spécifiques de la cause, qu'elle n'a pas subi de préjudice personnel au sens des développements qui précèdent lui permettant de réclamer indemnisation du défaut constaté après la revente de l'immeuble.

PERSONNE1.) reproche également à la société SOCIETE1.) d'avoir violé son obligation d'information et de conseil, en omettant de la renseigner sur les risques de cette implantation des conduites, sans cependant en tirer des conséquences concrètes et spécifiques quant à l'existence qu'un préjudice personnel dans son chef, de sorte que ce moyen n'est pas fondé.

Par réformation du jugement entrepris, ce chef de la demande est à déclarer non-fondé.

Compte tenu du sort réservé à ce chef de la demande, chaque partie doit supporter les frais du rapport d'expertise dont elle a sollicité l'établissement.

Jardin et terrasse

En ce qui concerne le trouble de jouissance pour impossibilité d'utilisation du jardin pendant la période de novembre 2018 à février 2021, il convient de relever que ce préjudice invoqué est à considérer comme étant personnel, pour autant qu'il soit établi, dès lors qu'il a été subi par PERSONNE1.) avant la vente de l'appartement en date du 28 avril 2023.

Il convient de relever qu'il était prévu par l'article 4.1.3. du cahier des charges que le nivellement du terrain est à réaliser suivant l'article 1.1.1., à savoir le déblaiement des terres arables sur toute la surface du bâtiment. La société SOCIETE1.) a admis, dans ses conclusions du 5 juin 2025, que « *seul le déblaiement et le nivellement devaient être effectués par SOCIETE1.) avec un nettoyage y relatif* ». Il y a partant lieu de retenir que l'exécution de ses travaux incombait à l'appelante.

Pour rapporter la preuve qu'elle a exécuté ces prestations, elle verse les factures de la société SOCIETE6.) des 10 juillet 2020, mettant en charge des travaux de décapage et de mise en place de terre pour la somme de 8.541,- € et du 28 août 2020, mettant en compte « *taille + nivellement + grosses pierres* » pour le montant de 356,85 €.

PERSONNE1.) avance que ces travaux n'auraient pas été exécutés suivant les règles de l'art et entend en rapporter la preuve par sa pièce 22, qui constitue un courriel dans lequel elle demande à ce que les travaux en cours dans les jardins soient arrêtés.

En pièce 21, elle verse des photos du jardin qui montrent un certain nombre de pierres ou des gravats. Comme ces photos ne sont cependant pas datées, elles ne permettent pas de vérifier si elles représentent l'état du jardin après la dernière intervention de la société SOCIETE6.) en août 2020.

A défaut d'éléments convaincants et probatoires mettant en doute les travaux exécutés par la société SOCIETE6.) en juillet et en août 2020, il y a lieu de considérer que la société SOCIETE1.) a exécuté les obligations auxquelles elle s'est engagée au plus tard en août 2020.

Le seul fait que PERSONNE1.) ait formulé des contestations et ait chargé la société SOCIETE5.) d'un certain nombre de prestations, dont des travaux de terrassement, mais surtout l'apport de terres végétales pour plantation et engazonnement, qui n'étaient pas prévues dans le cahier des charges, ne permettent pas d'établir à suffisance de droit la nécessité de son intervention en raison de la mauvaise qualité des prestations de la société SOCIETE6.).

Le retard dans l'achèvement de ces travaux entre la remise des clés en juillet 2018 et l'exécution des prestations contractuelles en août 2020 a empêché PERSONNE1.) de profiter de son jardin.

Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu de retenir qu'il résulte des pièces que la société SOCIETE1.) devait assurer le déblaiement et le nivellement des jardins.

Toutefois, les éléments versés ne permettent pas de remettre en cause de manière probante la qualité des travaux réalisés et la nécessité de l'intervention de la société tierce n'est pas établie.

Le retard dans l'achèvement des travaux a néanmoins causé un trouble de jouissance, qui est évalué, compte tenu des éléments spécifiques de la cause, à la somme de 1.000 €.

La nécessité de l'intervention de la société SOCIETE5.) pour l'achèvement des travaux relatifs aux jardins auxquels la société SOCIETE1.) s'était contractuellement obligée n'étant pas établie à suffisance de droit, c'est à tort que la prise en charge de la facture de la société SOCIETE5.), s'élevant à la somme de 6.980,22 €, a été imposée à la société SOCIETE1.).

Par réformation du jugement entrepris, elle est à décharger du paiement de cette somme.

PERSONNE1.) a augmenté sa demande en condamnation pour perte de jouissance en ce qu'elle aurait été privée de l'usage normal de sa terrasse en raison de l'installation de séparateurs non opaques.

Elle reste cependant en défaut de verser des photos ou autres éléments convaincants permettant de vérifier ces reproches, de sorte qu'une éventuelle violation de son intimité pour la période pendant laquelle PERSONNE1.) occupait l'appartement revendu n'est pas rapportée à suffisance de droit.

En l'absence de ces éléments, ce chef de la demande est à rejeter comme n'étant pas fondé.

En ce qui concerne les garde-corps, PERSONNE1.) allègue une violation de l'obligation de conseil et d'information par la société SOCIETE1.), qui aurait omis de l'informer du matériel finalement utilisé pour les garde-corps de la terrasse.

Elle reste cependant en défaut d'en tirer des conséquences concrètes et de formuler une demande à cet égard, de sorte qu'il n'y pas lieu de la considérer.

La Cour disposant des éléments nécessaires pour la solution du litige, il n'y a pas lieu de recourir à une mesure d'instruction supplémentaire. La demande de la société SOCIETE1.) en nomination d'un expert judiciaire est partant à rejeter comme n'étant pertinente.

Factures de la société SOCIETE1.) pour travaux des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) impayées

Il convient de constater que PERSONNE1.) continue à contester en appel qu'elle aurait contracté directement avec la société SOCIETE1.) pour ces travaux supplémentaires, bien qu'il se dégage de son courriel du 10 octobre 2017 qu'elle avait indiqué au promoteur-constructeur de faire passer la facturation des prestations réalisées par les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) par elle, vu qu'elle bénéficiait de l'accord de TVA à 3%.

C'est également à bon droit que les juges de première instance ont retenu que, même si la société SOCIETE3.) avait intenté une procédure de recouvrement par ordonnance de paiement pour les travaux exécutés, cette procédure a été annulée de sorte qu'une telle procédure ne saurait impacter la redevabilité des factures litigieuses par PERSONNE1.).

L'argumentation de cette dernière suivant laquelle la société SOCIETE1.) aurait tardé avec sa facturation est à rejeter pour défaut de pertinence.

En l'absence de preuve de paiement, la somme de 7.615,35 € au titre des factures du 19 novembre 2018 et du 21 octobre 2019 reste redue et à défaut de justifier d'une inexécution ou d'une mauvaise exécution des travaux facturées, c'est à juste titre que la demande de la société SOCIETE1.) a été déclarée fondée pour le montant sollicité, avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 18 février 2020 jusqu'à solde.

Compte tenu des créances réciproques, il y a lieu d'ordonner la compensation judiciaire des créances des parties en cause.

Remboursement des frais d'avocats

S’il est admis que les frais et honoraires d’avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile en dehors de l’indemnité de procédure, il n’en reste pas moins que ni l’introduction d’une action en justice ni l’opposition du défendeur contre une telle action par ses moyens invoqués ni le recours contre une décision intervenue, ne peut dégénérer en faute, à défaut d’autres éléments spécifiques qui ne sont pas donnés en l’espèce, au sens des articles 1382 et 1383 du Code civil.

C’est partant à bon droit par adoption des motifs que les demandes en remboursement des frais d’avocat de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.) ont été rejetées en première instance à défaut de preuve d’une faute dans leur chef et la demande de PERSONNE1.) formulée en appel est également à déclarer non fondée.

Indemnités de procédure

Compte tenu de l’issue de la présente affaire, le Tribunal est à confirmer par adoption des motifs en ce qu’il a rejeté les demandes des parties en allocation d’une indemnité de procédure en première instance. Les demandes de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.) sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile en appel sont également à déclarer non fondées.

Frais et dépens

Il y a lieu de faire masse des frais et dépens des deux instances et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d’appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

déclare les appels principal et incident recevables,

donne acte à PERSONNE1.) de ce qu’elle renonce à ses demandes de mise en conformité du dispositif coupe-feu, en remplacement des séparateurs de terrasse transparents par des panneaux opaques et en réfection des trous laissés dans la façade,

déclare l’appel principal partiellement fondé et l’appel incident non fondé,

par réformation du jugement du 26 janvier 2024,

décharge la société SOCIETE1.) S.A. des condamnations au paiement du montant de 18.810,80 €, avec les intérêts au taux légal à compter du 12 juillet 2018

jusqu'à solde, de la somme de 810,81 € à titre de remboursement des frais d'expertise PERSONNE3.) et du montant de 6.980,22 € du chef de l'achèvement des travaux de jardin par une tierce entreprise,

réduit la condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) du chef de défaut de jouissance de son jardin à la somme de 1.000.- €,

dit qu'il y a lieu à compensation judiciaire entre les créances réciproques,

rejette la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en institution d'une expertise judiciaire,

confirme le jugement du 26 janvier 2024 pour le surplus,

déboute PERSONNE1.) de ses demandes en remboursement des frais d'avocat et en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société SOCIETE1.) S.A. de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à chacune des parties, avec distraction au profit de l'avocat concluant respectif, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.